

[Voir toutes les photos](#)



1 745 000 \$

8234-8242 Rue St-Denis
Montréal (Villeray/Saint-Michel/Parc-Extension)
H2P 2G6
Région Montréal
Quartier Villeray
Près de Rue Jarry
Plan d'eau

Genre de propriété	Quintuplex	Année de construction	1929
Utilisation de la propriété	Résidentielle et commerciale	Évaluation du terrain	557 400 \$
Type de bâtiment	En rangée sur coin	Évaluation du bâtiment	951 900 \$
Nombre total d'étages	3	Évaluation totale	1 509 300 \$ (115,62%)
Dimensions du bâtiment	30,1 X 61,9 p	Date de livraison prévue	
Superficie habitable	5 572,9 pc	Reprise/Contrôle de justice	Non
Superficie du bâtiment	1 857,63 pc	Possibilité d'échange	
Dimensions du terrain	37,6 X 99,8 p	Certificat de localisation	Oui (2025)
Superficie du terrain	3 750,14 pc	Numéro de matricule	
Cadastre	3 454 202 Cadastre du Québec	Date ou délai d'occupation	Selon les baux
Zonage	Résidentiel, Commercial	Signature de l'acte de vente	30 jours PA acceptée

Revenus mensuels (résidentiel) - 4 unité(s)					
Numéro log.	8236	Fin de bail	2027-06-30	Inclus selon bail	Chauffage, Stationnement extérieur (1), Taxe d'eau, Déneigement, Pelouse
Nbre pièces	5	Loyer mensuel	1 250 \$	Exclus selon bail	Électricité, Eau chaude, Meublé
Nbre chambres (hor 3		Valeur locative			
Nbre SDB + SE	1+0	Particularités			
Inst. lav/séch.		Nbre stationnements	Ext. : 1		
Numéro log.	8238	Fin de bail	Vacant	Inclus selon bail	Chauffage, Taxe d'eau, Déneigement, Pelouse
Nbre pièces	5	Loyer mensuel		Exclus selon bail	Électricité, Eau chaude, Meublé
Nbre chambres (hor 3		Valeur locative	1 850 \$		
Nbre SDB + SE	1+0	Particularités			
Inst. lav/séch.		Nbre stationnements			
Numéro log.	8240	Fin de bail	2028-06-30	Inclus selon bail	Chauffage, Stationnement extérieur (1), Taxe d'eau, Déneigement, Pelouse
Nbre pièces	5	Loyer mensuel	1 850 \$	Exclus selon bail	Électricité, Eau chaude, Meublé
Nbre chambres (hor 2		Valeur locative			
Nbre SDB + SE	1+0	Particularités			
Inst. lav/séch.		Nbre stationnements	Ext. : 1		
Numéro log.	8242	Fin de bail	2026-08-31	Inclus selon bail	Chauffage, Taxe d'eau, Semi-meublé, Déneigement, Pelouse
Nbre pièces	5	Loyer mensuel	1 875 \$	Exclus selon bail	Électricité, Eau chaude
Nbre chambres (hor 3		Valeur locative			

Nbre SDB + SE	1+0	Particularités	
Inst. lav/séch.		Nbre stationnements	
Revenus bruts potentiels annuels		81 900 \$ (2026-05-05)	

Revenus mensuels (commercial, industriel et bureau) - 1 unité(s)			
Type	Bureau	Loyer mensuel	Inclus selon bail Chauffage, Stationnement extérieur (3), Taxe d'eau, Électricité, Eau chaude, Dénèigement, Pelouse
Numéro de l'unité	8234	Type de bail	
Raison sociale		Valeur locative	4 250 \$
Superficie	1 850 pc	Option de renouvellement	Exclus selon bail
Bail	Propriétaire occupant	Vente d'entreprise	
Revenus bruts potentiels annuels		51 000 \$ (2026-05-05)	

Caractéristiques			
Système d'égouts	Municipalité	Chargement	
Approvisionnement eau	Municipalité	Appareils loc. (mens.)	
Fondation	Béton coulé	Rénovations	Revêtement de la toiture - 2024
Revêtement de la toiture	Membrane élastomère	Piscine	
Revêtement	Brique	Stat. (total)	Allée (3)
Plancher séparateur	Bois	Allée	Asphalte, Double largeur ou plus
Fenestration	PVC	Garage	
Type de fenestration		Abri d'auto	
Énergie/Chauffage	Électricité, Gaz naturel	Terrain	
Mode chauffage	Eau chaude, Plinthes électriques	Topographie	Plat
Recouvrement de plancher		Particularités du site	
Sous-sol	6 pieds et plus, Entrée extérieure, Partiellement aménagé	Eau (accès)	
Salle de bains		Vue	
Inst. laveuse-sécheuse		Proximité	Autoroute, Cégep, École primaire, École secondaire, Garderie/CPE, Métro, Parc, Réseau Express Métropolitain (REM), Train de banlieue, Transport en commun
Foyer-Poêle		Étude environnementale	Phase 1 (2025/10)
Armoires cuisine		Efficacité énergétique	
Commodités - Unité/propriété	Climatiseur central	Occupation	Triple
Commodités – Bâtiment			
Adapté pers. mobilité réduite			

Inclusions
8242: Poêle - Frigidaire - Laveuse sécheuse, 5 réservoirs eau chaude, Fixtures.

Exclusions

Remarques
À vendre: Découvrez ce superbe cinqplex semi-commercial situé sur la dynamique rue Saint-Denis, dans l'un des quartiers les plus prisés de Montréal : Villeray. Offrant un revenu brut potentiel de 132 900 \$, cette propriété méticuleusement entretenue représente un investissement de premier plan. Espace Commercial 1 850 pied2: Actuellement configuré pour un usage de bureau professionnel, ce vaste local au rez-de-chaussée offre une flexibilité rare. Il est idéal pour y établir une pratique ou possède le potentiel d'être converti en grande unité résidentielle. Unités Résidentielles: Quatre logements de dimension 5 et demi, voir suite

Addenda

* note: la taxe non résidentiel est de 5582\$ si vous transformer le rdc actuellement utilisé en bureau, les taxes municipales seraient estimé à 8945\$

Améliorations importantes au fil des ans. Demandez la déclaration du vendeur et l'annexe G:

* Accès / allée directe du stationnement via la rue St-Denis.

Avec un revenu brut potentiel de 132 900 \$, cet immeuble offre une excellente rentabilité. La localisation stratégique dans un quartier en constante valorisation garantit une pérennité locative et une appréciation soutenue de la valeur du capital. La flexibilité de conversion du rez-de-chaussée permet également d'optimiser la valeur de l'actif.

Établissez votre clinique, votre bureau ou votre pratique professionnelle dans un local de 1 850 pi² + sous-sol. Bénéficiant d'une excellente visibilité sur une artère commerciale achalandée. La rue Saint- Denis vous offrira une vitrine exceptionnelle. La piste cyclable axe nord-sud passe devant la propriété.

Profitez de l'opportunité de vous loger confortablement dans l'un des spacieux 5 ½ (ou d'aménager le rez-de-chaussée à votre goût) tout en bâtissant votre patrimoine. Les revenus locatifs substantiels des autres unités faciliteront grandement le financement de cette acquisition de choix.

Villeray et la Rue Saint-Denis : Un Milieu de Vie Incomparable

Établir une adresse sur la rue Saint-Denis dans le secteur de Villeray, c'est s'implanter dans un quartier effervescent qui allie parfaitement vie de quartier et dynamisme urbain. Reconnu pour ses rues bordées d'arbres, son ambiance conviviale et sa vitalité économique, Villeray attire une clientèle professionnelle et des locataires de qualité.

Vos locataires ou clients profiteront d'une proximité immédiate avec des cafés de spécialité, des boutiques locales, des restaurants réputés, ainsi qu'un accès rapide aux transports en commun (métro + gare modale) et aux espaces verts emblématiques comme le parc Jarry (10 minutes de marche).

Vente avec exclusion(s) de garantie légale : La présente vente est faites sans garantie légale aux risques et périls de l'acheteur.

Déclaration du vendeur

Oui DV-68968

Propriétaire

160871 Canada Inc. (F)
8234 St-Denis, Rue
Montréal (Villeray/Saint-Michel/Parc-Extension) H2P 2G6

Représentant

Denis Simpson (F) (Mandataire)
5724 Rue Chase
Val-Morin J0T 2R0

La présente ne constitue pas une offre ou une promesse pouvant lier le vendeur à l'acheteur, mais une invitation à soumettre de telles offres ou promesses.

Courtier(s) inscripteur(s)

RE/MAX CRYSTAL
Agence immobilière
450-430-4207
stetherese@remaxcrystal.com

Simon Lemay, Courtier immobilier résidentiel et commercial agréé DA
Simon Lemay Inc.
514-207-7111
infolemaysold@gmail.com
<http://www.simonlemay.ca>

Partage de rétribution

Vente 1,5 %
Date de signature du contrat 2026-05-01
Date d'expiration 2026-12-31

Info Rendez-vous Avis de 24 heures minimum
Nom de la personne à contacter

Déclaration du courtier

Non
Contrat-Vente 18272
Inscription sur Internet Oui
Dernier prix 1 745 000 \$
(2026-06-11)
Prix précédent 1 895 000 \$
Prix original 1 895 000 \$ +
TPS/TVQ

Tél. rendez-vous

Info courtier collaborateur

Visites, inspection et autres en semaine de 9h à 17h. Nos bureaux sont fermés la fin de semaine et les jours fériés. + tps tvq: Portion taxable 28.19%

Sommaire financier

8234-8242 Rue St-Denis Montréal (Villeray/Saint-Michel/Parc-Extension) H2P 2G6

Revenus bruts potentiels (2026-05-05)		Résidentiel	
Résidentiel	81 900 \$	Type	Nombre
Commercial	51 000 \$	5 ½	4
Stationnements/Garages		Total	4
Autres		Commercial	
Total	132 900 \$	Type	Nombre
Inoccupation et mauvaises créances		Bureau	1
Résidentiel		Autres	
Commercial		Type	Nombre
Stationnements/Garages		Multiplicateur de revenu brut	13,13 ³
Autres		Prix par porte	436 250 \$ ¹
Total		Prix par pièce	87 250 \$ ¹
Revenus bruts effectifs		Coefficient de comparaison du nbre de pces	5,00 ¹
	132 900 \$	Nombre total de pièces	20 ¹
Dépenses d'exploitation			
Taxe municipale (2026)	14 527 \$		
Taxe scolaire (2026)	1 056 \$		
Taxe de secteur			
Taxe d'affaires			
Taxe d'eau			
Énergie - Électricité	898 \$		
Énergie - Mazout			
Énergie - Gaz	6 900 \$		
Ascenseur(s)			
Assurances	4 934 \$		
Câble (télé)			
Concierge			
Contenant sanitaire			
Déneigement			
Entretien			
Équipement (location)			
Frais communs			
Gestion/Administration			
Ordures			
Pelouse			
Publicité			
Sécurité			
Récupération des dépenses			
Total	28 315 \$		
Revenus nets d'exploitation	104 585 \$		



Façade



Face arrière



Hall d'entrée/Vestibule



Corridor



Corridor



Bureau



Bureau



Bureau



Bureau



Bureau



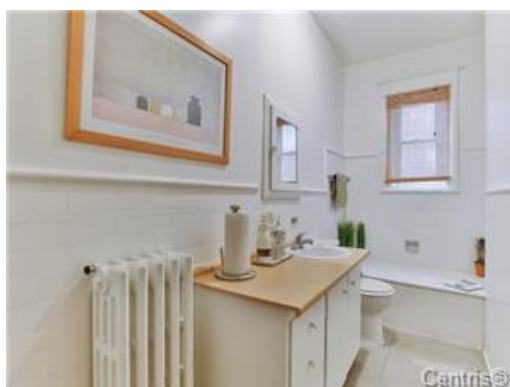
Bureau



Bureau



Bureau



Salle de bains



Salle de bains



Cuisine



Salle à manger



Sous-sol



Entrée extérieure



Hall d'entrée/Vestibule



Salon



Salon



Salle à manger



Cuisine

¹ Contient une ou plusieurs unités commerciales

³ Contient une ou plusieurs unités commerciales et les revenus ne sont pas 100% effectifs