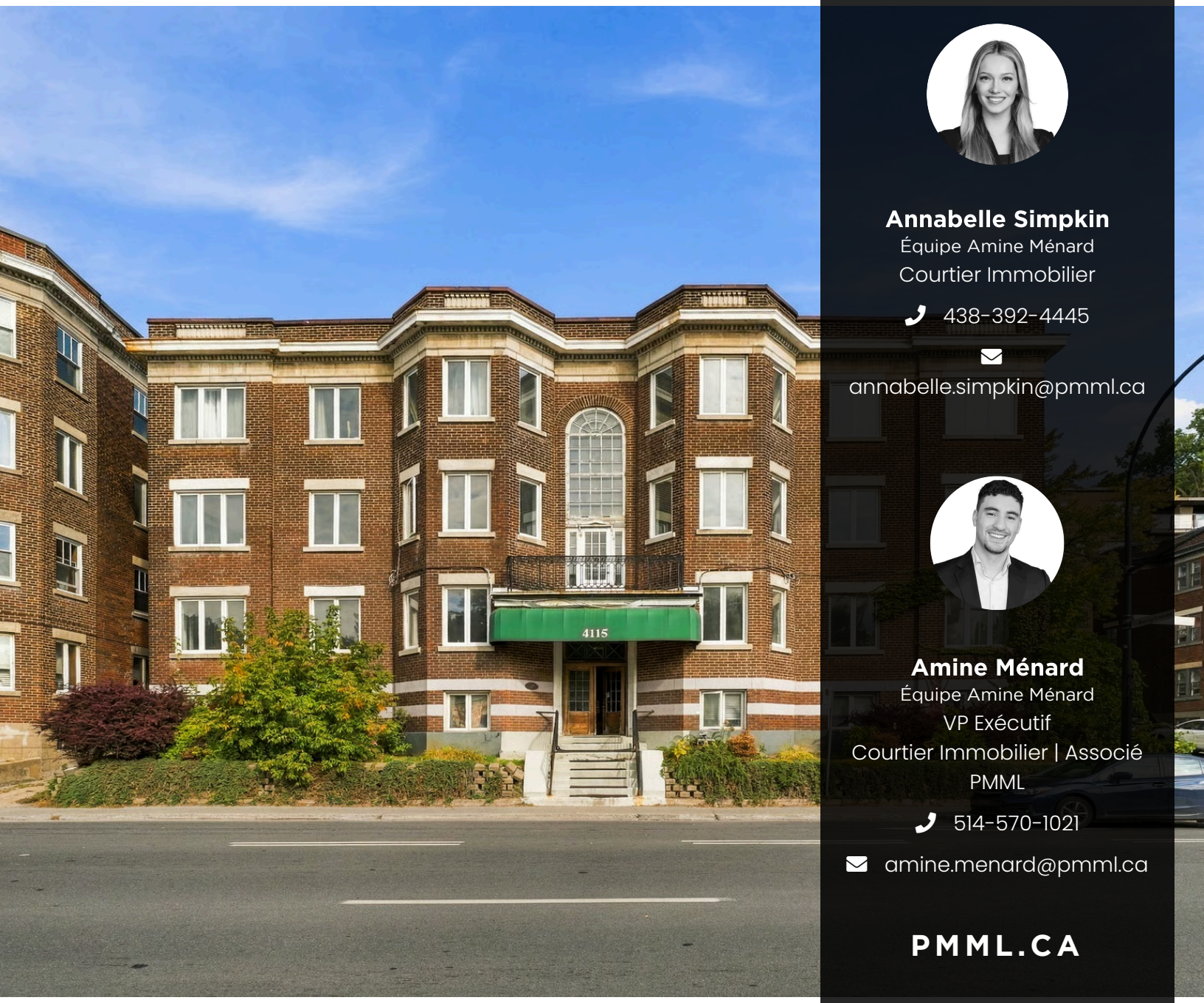
4115 DE LA COTE-DES-NEIGES
VILLE-MARIE O

13 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Annabelle Simpkin
Équipe Amine Ménard
Courtier Immobilier
438-392-4445
annabelle.simpkin@pmml.ca

Amine Ménard
Équipe Amine Ménard
VP Exécutif
Courtier Immobilier | Associé
PMML
514-570-1021
amine.menard@pmml.ca

PMML.CA

Fiche descriptive générée le : 2026-10-08 20:25

TYPE DE BÂTIMENT

Détaché / En coin

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Un véritable actif trophée de 13 logements sur le prestigieux flanc du mont Royal, dans le haut du chemin de la Côte-des-Neiges. Situé sur un seul lot, il comprend, à l'avant, un immeuble de brique au cachet d'époque et, à l'arrière, une section dotée d'un accès indépendant. Quatre 4½ entièrement neufs y ont été aménagés en 2025, à la suite de la conversion d'un étage de stationnement intérieur. Sa composition (5 x 6½, 4 x 4½ et 3 x 3½) offre des logements particulièrement spacieux. La propriété compte également 12 stationnements intérieurs. Desservie directement par les lignes d'autobus 165 et 465, elle bénéficie de la proximité du parc du Mont-Royal, du lac aux Castors, de l'Hôpital général de Montréal et du centre-ville. Un actif d'exception dans la montagne, soutenu par une demande forte et constante pour les grands logements de ce secteur recherché.

FAITS SAILLANTS

- Accès rapide aux stations de métro Guy-Concordia et Côte-des-Neiges par l'autobus 165, à quelques pas du parc Summit
- 4½ neufs clés en main : plomberie, système électrique et fenêtres à double vitrage neufs, cuisines avec comptoirs de quartz, compteurs électriques et chauffe-eau indépendants
- Très grands 6½ d'environ 1 300 pi² chacun, avec plafonds de 9 à 10 pieds et panneaux électriques de 100 A
- Potentiel intéressant de conversion en copropriété, porté par la taille des unités et le prestige du secteur (assujetti à une dérogation par l'arrondissement)
- 12 stationnements intérieurs, un atout recherché dans le secteur
- Buanderie au sous-sol pour les locataires de la partie avant

PRIX DEMANDÉ :

6 800 000 $

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Création de 4 logements neufs de 4½ dans la partie arrière, avec accès indépendant, à la suite de la conversion d'un étage de stationnement intérieur, en 2025

Plomberie neuve dans les 4 nouveaux logements, incluant la tuyauterie et les entrées d'eau

Système électrique neuf avec compteurs indépendants dans les 4 nouveaux logements

Fenêtres neuves dans les 4 nouveaux logements, incluant le percement des ouvertures

Cuisines neuves avec comptoirs de quartz, laveuse et sécheuse et chauffe-eau indépendant dans chacun des 4 nouveaux logements

Nouvelle toiture à membrane TPO sur la partie arrière en 2025, avec garantie de 20 ans

Entretien de la toiture de la partie avant en 2025

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Les factures des travaux effectués sont disponibles

Rapport environnemental de phase 1 récent disponible, sans enjeu relevé

La propriété est érigée sur un seul lot : 1 063 408

La vente est faite sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur

Responsabilité des électros
Propriétaire (3/unité)

Nombre d'unités
13



Nombre de stationnements
12

Système d'eau chaude
Avant : 1 chaudière (5 ans) / Arrière : Chauffe-eau individuels (4 neufs)





Système de chauffage
Plinthes électriques



4115 De La Cote-des-Neiges, Ville-Marie O



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre	1063408

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale	3 622 500 $
Évaluation municipale du terrain	2 573 700 $
Évaluation municipale du bâtiment	1 048 800 $

Construction

Nombre d'étages	3
Type de bâtiment	Détaché / En coin
Type de construction	Brique et bois
Année de construction	1925

Système Électromécanique

Système d'incendie	Détecteurs de fumée

Type de Bâtiment

Buanderie	Buanderie au sous-sol
Nombre de pièces	59
Nombre d'unités	13 logements : 4 x 5 ½ (2 sdb), 6 x 5 ½, 3 x 3 ½
Entrée laveuse/sécheuse	Dans certaines unités
Responsabilité des électroménagers	Propriétaire (3/unité)
Responsabilité du chauffage	Locataires
Responsabilité de l'eau chaude	Propriétaire / Locataires

Stationnement

Type de stationnement	Garage
Nombre de stationnements	12

Superficie

Superficie terrain	10 614 p.c.





CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

Non

Internet et télécom

Oui

Plomberie

La plomberie et les entrées d'eau des 4 logements arrière sont neuves

Condition du toit

Avant : Asphalte et gravier (2010) / Arrière : Membrane TPO (2026)

Condition des portes

Bonne condition

Condition des balcons

N/A

Entente concierge

Non

Intercom et sonnette

Oui

Système de chauffage

Plinthes électriques

Système d'eau chaude

Avant : 1 chaudière (5 ans) / Arrière : Chauffe-eau individuels (4 neufs)

Condition des fenêtres

Avant: la majorité ont été remplacées / Arrière: Neuves

Conditions des cuisines

6/9 logements d'origine rénovés + 4 nouveaux (arrière)

Panneaux électriques

Disjoncteurs (100 A)

Revêtement extérieur

Brique

Conditions des salles de bains

Excellent état

Étude environnementale

Phase 1 à jour

Revêtement des planchers

Plancher flottant / Bois franc / céramique

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	343 644 $	90 %	2 203 $
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement	36 000 $	9,4 %	231 $
Buanderie	2 000 $	0,5 %	13 $
Revenus Totaux	**381 644 $**		**2 446 $**
Vac / M. créances	11 449 $	3 %	73 $
RBE	**370 195 $**		**2 373 $**

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	18 510 $	5 %	1 424 $
Taxes Municipales	Actuel	21 848 $	5,9 %	1 681 $
Taxes Scolaires	Actuel	2 751 $	0,7 %	212 $
Assurances	Actuel	10 617 $	2,9 %	817 $
Électricité	Actuel	4 097 $	1,1 %	315 $
Chauffage				
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	5 200 $	1,4 %	400 $
Entretien	Normalisé	9 100 $	2,5 %	700 $
Electromenagers	Actuel	2 340 $	0,6 %	180 $
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	3 702 $	1 %	285 $
Dépenses Totales		**78 165 $**	**21,1 %**	**6 013 $**
Revenu Net		**292 030 $**		**22 464 $**

FINANCEMENT

	SCHL APH 50	SCHL APH 70
Montant du prêt maximum	5 093 138 $	5 310 805 $
TGA de financement	4,87 %	5,22 %
Ratio de couverture de dettes	1.1	1.1
Taux d'intérêt	4,3 %	4,3 %
Amortissement	40 Ans	45 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	SCHL APH 50	SCHL APH 70
Revenu net	292 030 $	292 030 $
Paiement Hypo. Annuel	280 158 $	280 765 $
Liquidité après hypo	11 872 $	11 265 $
RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ		
Mise de fonds	1 706 862 $	1 489 195 $
Rendement sur liquidité	0,7 %	0,8 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	3,7 %	3,6 %
Retour total annuel avec plus-value de 2 %	11,72 %	12,72 %

CPL	MRB	MRN	TGA
523 100 $	17,8	23,3	4,3 %





