# À VENDRE

PMML

5168 - 5174 DES ERABLES | PLATEAU MONT-ROYAL E

**6 UNITÉS**






**Kévin Chassepot**

VP Exécutif | Courtier Immobilier | Associé PMML

514-570-1818

kevin.chassepot@pmml.ca


**produit le : 13 octobre 2026**

**TYPE DE BÂTIMENT**

En rangée

**CATÉGORIE D'IMMEUBLE**

Petite hauteur

## DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

LOCALISATION DE CHOIX – PLATEAU-MONT-ROYAL. Superbe opportunité d'acquérir cet immeuble de 6 logements (6 x 4½ avec salon double, sans chambre fermée), entièrement loué. Emplacement privilégié près du parc De Lorimier, de la Promenade Masson, de l'avenue du Mont-Royal et des commerces et restaurants de Laurier Est. Belle hauteur sous plafond de 9 pieds, frais énergétiques à la charge des locataires et cour arrière avec accès à une ruelle verte. Secteur paisible, prisé et facile à louer. Un investissement stratégique au cœur du Plateau offrant un potentiel de croissance des revenus locatifs.

## FAITS SAILLANTS

- Pieutage du mur de fondation arrière en 2022 par Bisson Expert (30 000$)
- Belles unités, rénovés au fil des années.
- Secteur très recherché avec forte demande locative.
- Situé près de tous les services et commodités: promenade Masson et Mont-Royal, garderies, écoles primaire et secondaire, plusieurs parcs, restaurants, pharmacies et transport en commun à quelques pas

PRIX DEMANDÉ :

**1 439 000 $**

## DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Toiture refaite à neuf en octobre 2018 en membrane bicouche élastomère
Stabilisation du mur arrière sur environ 25 pieds à l'aide de pieux métalliques
Balcons arrière en fibre de verre
Salle de bain et cuisine rénovées au fil du temps
Plomberie et électricité en partie refaite

## INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Loyers actuels sous le marché pour des 4½ de cette configuration au Plateau. 2 logements en dessous de 970$.

Bon potentiel d'optimisation des revenus à moyen terme.

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

**Responsabilité des électros**
Locataires (Sauf App #5174)

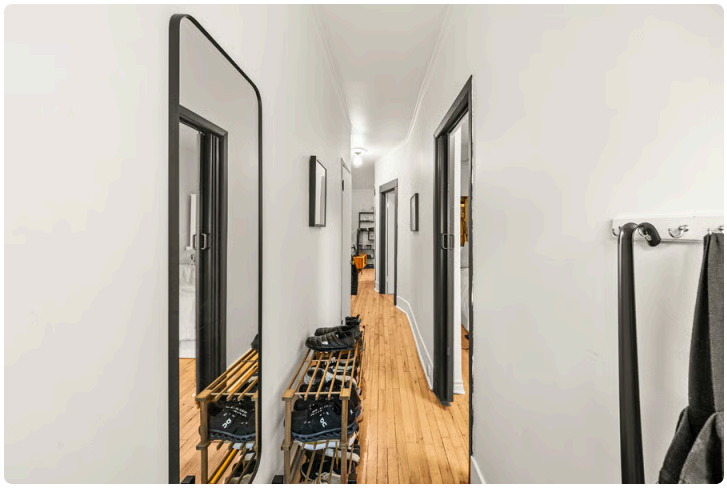
**Nombre d'unités**
6



**Nombre de stationnements**

**Système d'eau chaude**
Chauffe-eau





**Système de chauffage**
Plinthes électriques




5168 - 5174 Des Erables, Plateau Mont-Royal E



# DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

## Informations Générales

| | |
|---|---|
| Numéro de cadastre | 3 795 903 |

## Évaluation Municipale totale

| | |
|---|---|
| Évaluation municipale totale | 1 316 300 $ |
| Évaluation municipale du terrain | 439 300 $ |
| Évaluation municipale du bâtiment | 877 000 $ |

## Construction

| | |
|---|---|
| Nombre d'étages | 3 |
| Type de bâtiment | En rangée |
| Type de construction | Brique et bois |
| Année de construction | 1926 |

À vérifier

## Type de Bâtiment

| | |
|---|---|
| Buanderie | Non |
| Nombre d'unités | 6 x 4.5 |
| Entrée laveuse/sécheuse | Oui |
| Responsabilité des électroménagers | Locataires (Sauf App #5174) |
| Responsabilité du chauffage | Locataires |
| Responsabilité de l'eau chaude | Locataires |

## Stationnement

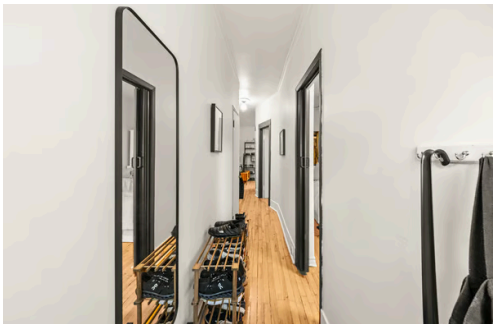
| | |
|---|---|
| Type de stationnement | Extérieur |

## Superficie

| | |
|---|---|
| Superficie terrain | 2 150 pi² |







# CARACTÉRISTIQUES

**Plomberie**

Refaite par l'ancien propriétaire

**Condition du toit**

2018 - Membrane bicouche élastomère

**Condition des portes**

Bonne condition

**Condition des balcons**

Bonne condition - En fibre de verre en arrière

**Entente concierge**

Non

**Intercom et sonnette**

À vérifier

**Système de chauffage**

Plinthes électriques

**Système d'eau chaude**

Chauffe-eau

**Condition des fenêtres**

Coulissantes en PVC - À vérifier

**Conditions des cuisines**

Bonne condition - Rénovées ou rafraichis aux fils des années

**Panneaux électriques**

Disjoncteurs

**Revêtement extérieur**

Briques

**Conditions des salles de bains**

Bonne condition - Rénovées ou rafraichis aux fils des années

**Étude environnementale**

Non

**Revêtement des planchers**

Lattes de bois-franc, céramique, parqueterie

# REVENUS

| | ANNUEL | % / RB | RPL (m) |
|---|---|---|---|
| Résidentiel | 78 900 $ | 100 % | 1 096 $ |
| Rés. Abordable | | | |
| Commercial | | | |
| Rangements | | | |
| Stationnement | | | |
| Buanderie | | | |
| **Revenus Totaux** | **78 900 $** | | **1 096 $** |
| Vac / M. créances | 2 367 $ | 3 % | 33 $ |
| **RBE** | **76 533 $** | | **1 063 $** |

# DÉPENSES

| | Calc. | ANNUEL | % SUR RBE | CPL (a) |
|---|---|---|---|---|
| Administration | Normalisé | 3 444 $ | 4,5 % | 574 $ |
| Taxes Municipales | Actuel | 8 404 $ | 11 % | 1 401 $ |
| Taxes Scolaires | Actuel | 1 000 $ | 1,3 % | 167 $ |
| Assurances | Actuel | 3 619 $ | 4,7 % | 603 $ |
| Électricité | | | | |
| Chauffage | | | | |
| Déneigement | | | | |
| Ascenseur | | | | |
| Gazon | | | | |
| Réserve Structurelle | | | | |
| Concierge | Normalisé | 1 500 $ | 2 % | 250 $ |
| Entretien | Normalisé | 4 200 $ | 5,5 % | 700 $ |
| Electromenagers | | | | |
| WiFi | | | | |
| Thermopompe | | | | |
| SCHL: Autres Coûts | Normalisé | 765 $ | 1 % | 128 $ |
| **Dépenses Totales** | | **22 932 $** | **30,0 %** | **3 822 $** |
| **Revenu Net** | | **53 601 $** | | **8 933 $** |

## FINANCEMENT

| | Conventionnel | SCHL APH 50 | SCHL APH 100 |
|---|---|---|---|
| Montant du prêt maximum | 853 943 $ | 921 587 $ | 990 743 $ |
| TGA de financement | 4,71 % | 4,94 % | 5,14 % |
| Ratio de couverture de dettes | 1.1 | 1.1 | 1.1 |
| Taux d'intérêt | 4,0 % | 4,4 % | 4,4 % |
| Amortissement | 30 Ans | 40 Ans | 50 Ans |
| Terme | 5 Ans | 5 Ans | 5 Ans |

## TRÉSORERIE

| | Conventionnel | SCHL APH 50 | SCHL APH 100 |
|---|---|---|---|
| Revenu net | 53 601 $ | 53 601 $ | 53 601 $ |
| Paiement Hypo. Annuel | 48 728 $ | 51 451 $ | 51 296 $ |
| Liquidité après hypo | 4 873 $ | 2 150 $ | 2 304 $ |
| **RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ** | | | |
| Mise de fonds | 585 057 $ | 517 413 $ | 448 257 $ |
| Rendement sur liquidité | 0,8 % | 0,4 % | 0,5 % |
| Rendement sur liquidité + capitalisation | 3,4 % | 2,2 % | 1,8 % |
| Retour total annuel avec plus-value de 2 % | 8,34 % | 7,76 % | 8,26 % |

| CPL | MRB | MRN | TGA |
|---|---|---|---|
| 239 800 $ | 18,2 | 26,9 | 3,7 % |



