

6656 - 6662 SAINT-DENIS ROSEMONT

5 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Pierre-Axel Gide

Courtier Immobilier

📞 514-430-2682

✉ pierre-axel.gide@pmml.ca



PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

En rangée (semi-détaché)

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Usage mixte

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Opportunité d'investissement exclusive !

Une propriété à usage mixte comprenant 4 logements résidentiels (2 x 5½ et 2 x 6½) ainsi que 7 bureaux privés de prestige. L'immeuble a été soigneusement entretenu au fil des ans, et offre une excellente opportunité d'investissement, avec un fort potentiel d'optimisation et de création de valeur pour au moins la moitié des unités résidentielles. La propriété bénéficie également d'un emplacement idéal dans un secteur très recherché (Petite Italie / Rosemont—La-Petite-Patrie).

FAITS SAILLANTS

- ✓ Produit d'investissement rare : revenus mixtes (résidentiel + commercial).
- ✓ Immeuble de prestige : loyer commercial moyen en place d'environ 80 \$/pied carré/an (brut).
- ✓ 2 unités résidentielles présentement louées en deçà des taux de marché.
- ✓ Potentiel d'agrandissement sur le stationnement à l'arrière (sous réserve de l'approbation des autorités compétentes).
- ✓ Actif performant : locataires en place, communauté d'affaires bien établie.
- ✓ À 2 minutes à pied du métro Beaubien, 7 minutes du marché Jean-Talon et accès rapide à l'autoroute 40.

PRIX DEMANDÉ :

2 425 000 \$

+ TPS/TVQ SUR LA PORTION COMMERCIALE

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Plus de 130 000,00 \$ investis dans la propriété sur les 11 dernières années incluant insonorisation, électricité, vide sanitaire, toiture, chauffage & climatisation, maçonnerie, rénovations intérieures et extérieures. Toutes les factures seront disponibles suite à une promesse d'achat acceptée.

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Les quatre (4) baux résidentiels ont été renouvelés pour juin 2027.

Six (6) baux commerciaux ont été renouvelés pour 2027 et 2029.

Revenus bruts potentiels de plus de 204 000,00 \$/an.

Inspections pour nuisibles (souris, punaises de lit, fourmis) effectuées en 2024-2025. Aucunes présences détectées.

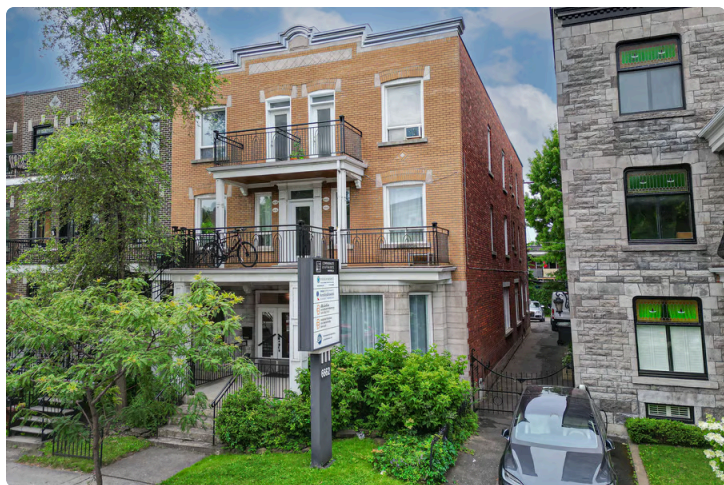
La vente est faite sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur.

Responsabilité des électros

Locataires (excepté unité résidentielle 6656)

Nombre d'unités

5

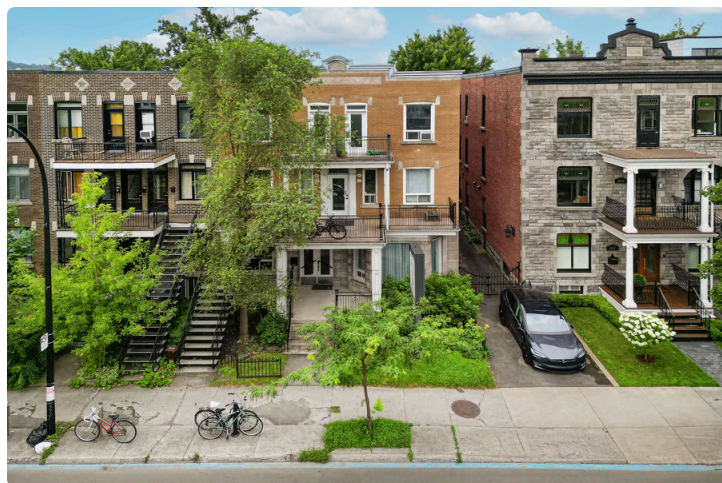


Nombre de stationnements

4 espaces

Système d'eau chaude

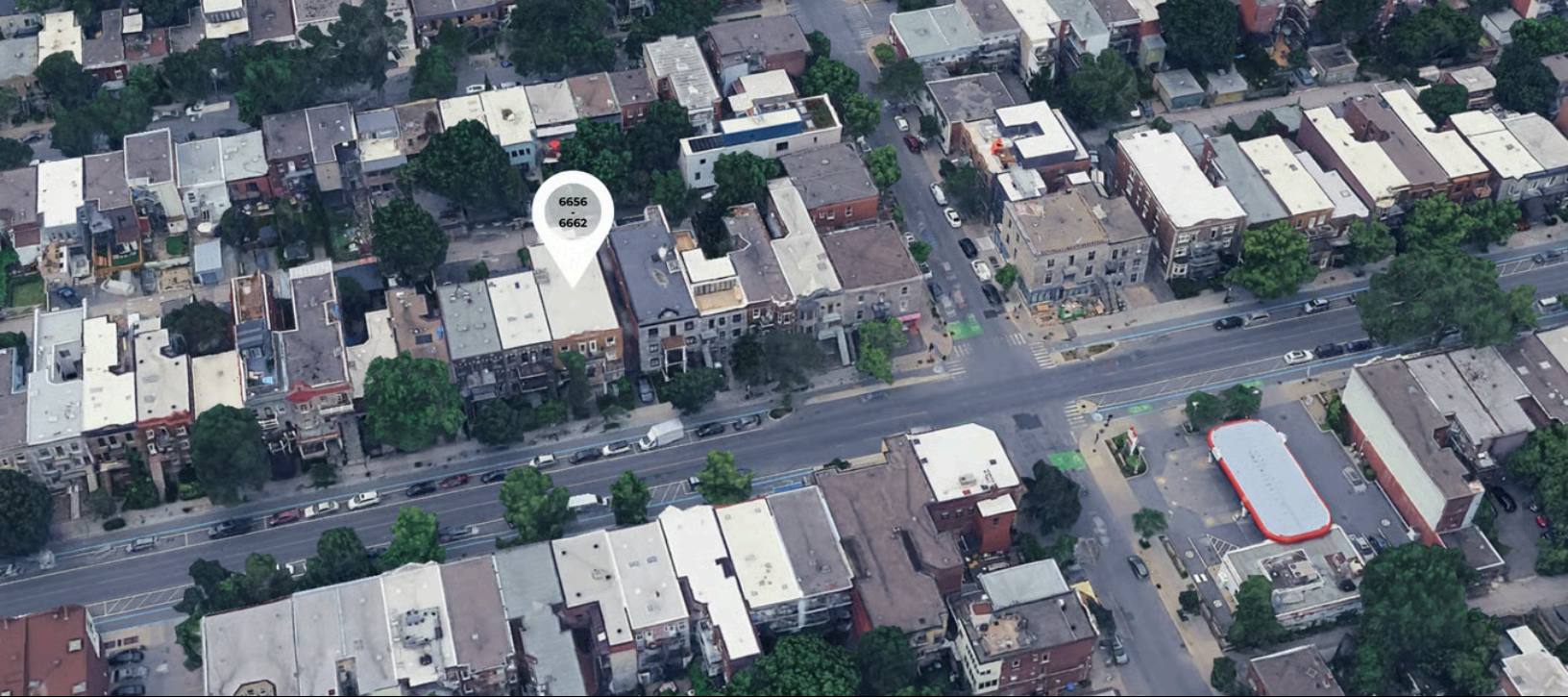
1 chauffe-eau au gaz



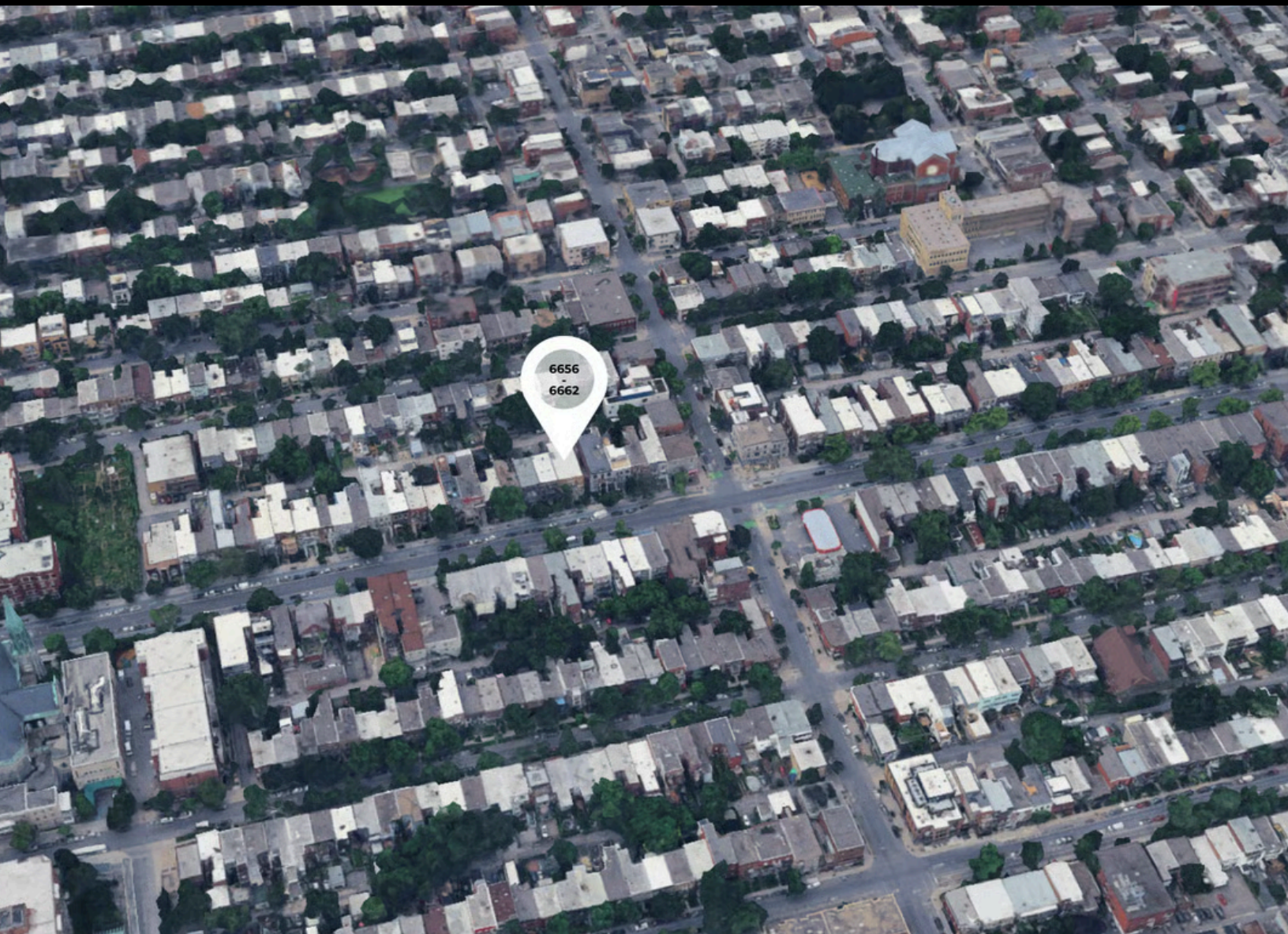
Système de chauffage

Électricité, gaz naturel





6656 - 6662 Saint-Denis, Rosemont



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 2 333 593

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 1 812 300 \$

Évaluation municipale du terrain 903 400 \$

Évaluation municipale du bâtiment 908 900 \$

Construction

Nombre d'étages 3

Type de bâtiment En rangée (semi-détaché)

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1922

Caractéristiques

Plomberie Tuyauterie en cuivre et acier

Condition du toit Membrane élastomère (bonne condition; rénovation 2016)

Condition des portes Bonne condition générale

Condition des balcons Bonne condition. 1 balcon et rembarde rénovés.

Condition des fenêtres Fenêtres coulissantes (bonne condition générale)

Conditions des cuisines Cuisine RDC rénovée (bonne condition générale)

Panneaux électriques Disjoncteurs

Revêtement extérieur Brique

Conditions des salles de bains Salle de bains rénovées au RDC et 2e étage (bonne condition générale)

Revêtement des planchers Parquet et tapis

Système Électromécanique

Système d'incendie s.o.

Type de Bâtiment

Buanderie s.o.

Nombre de pièces 22 pièces résidentielles et 7 bureaux

Nombre d'unités 2 x 5½ - 2 x 6½ - 1 commercial (5 unités au total)

Entrée laveuse/sécheuse Dans chaque unité

Responsabilité des électroménagers Locataires (excepté unité résidentielle 6656)

Responsabilité du chauffage Propriétaire

Responsabilité de l'eau chaude Propriétaire

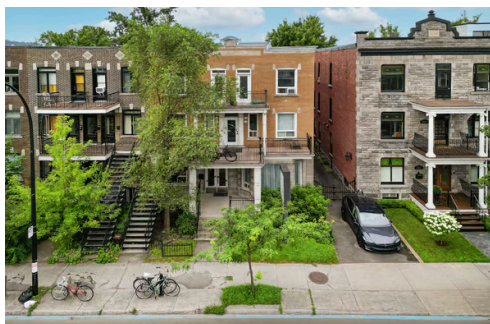
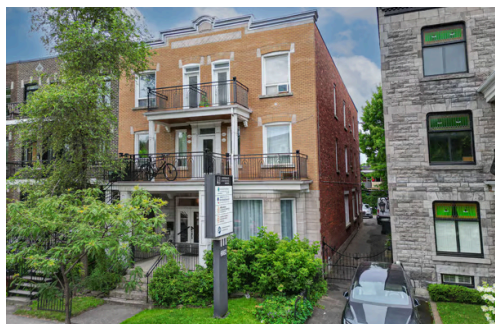
Stationnement

Type de stationnement Extérieur

Nombre de stationnements 4 espaces

Superficie

Superficie terrain 4 862 pi.ca.



CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

s.o.

Condition du toit

Membrane élastomère (bonne condition; rénovation 2016)

Entente concierge

s.o.

Système d'eau chaude

1 chauffe-eau au gaz

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Étude environnementale

Phase I (2015)

Internet et télécom

Internet fourni par le locateur pour le RDC commercial (avec spécificités)

Condition des portes

Bonne condition générale

Intercom et sonnette

Sonnette RDC et 3ème étage

Condition des fenêtres

Fenêtres coulissantes (bonne condition générale)

Revêtement extérieur

Brique

Revêtement des planchers

Parquet et tapis

Plomberie

Tuyauterie en cuivre et acier

Condition des balcons

Bonne condition. 1 balcon et rembarde rénovés.

Système de chauffage

Électricité, gaz naturel

Conditions des cuisines

Cuisine RDC rénovée (bonne condition générale)

Conditions des salles de bains

Salle de bains rénovées au RDC et 2e étage (bonne condition générale)

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	86 088 \$	42 %	1 435 \$
Rés. Abordable			
Commercial	116 160 \$	56,7 %	1 936 \$
Rangements			
Stationnement	2 496 \$	1,2 %	42 \$
Buanderie			
Revenus Totaux	204 744 \$		3 412 \$
Vac / M. créances	6 142 \$	3 %	102 \$
RBE	198 602 \$		3 310 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	8 937 \$	4,5 %	1 787 \$
Taxes Municipales	Actuel	23 293 \$	11,7 %	4 659 \$
Taxes Scolaires	Actuel	1 287 \$	0,6 %	257 \$
Assurances	Actuel	8 387 \$	4,2 %	1 677 \$
Électricité	Actuel	1 970 \$	1 %	394 \$
Chauffage	Actuel	6 471 \$	3,3 %	1 294 \$
Déneigement	Actuel	1 200 \$	0,6 %	240 \$
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	1 250 \$	0,6 %	250 \$
Entretien	Normalisé	3 500 \$	1,8 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi	Actuel	876 \$	0,4 %	175 \$
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	1 986 \$	1 %	397 \$
Alarme	Actuel	389 \$	0,2 %	78 \$
Autres	Actuel	539 \$	0,3 %	108 \$
Dépenses Totales		60 085 \$	30,3 %	12 017 \$
Revenu Net		138 517 \$		27 703 \$

FINANCEMENT

	conv
Montant du prêt maximum	1 653 908 \$
TGA de financement	6,28 %
Ratio de couverture de dettes	1.2
Taux d'intérêt	5,0 %
Amortissement	25 Ans
Terme	5 Ans

TRÉSORERIE

	conv
Revenu net	138 517 \$
Paieement Hypo. Annuel	115 431 \$
Liquidité après hypo	23 086 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	771 092 \$
Rendement sur liquidité	3,0 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	7,4 %
Retour total annuel incluant plus-value de 4 %	20,03 %

CPL
485 000 \$

MRB
11,8

MRN
17,5

TGA
5,7 %

