



1 790 000 \$

239-247 Rue Beaudoin  
Montréal (Le Sud-Ouest)  
H4C 2Y3

Région Montréal  
Quartier Saint-Henri  
Près de Sainte-Émilie  
Plan d'eau

<b>Genre de propriété</b>	8Plex	<b>Année de construction</b>	1910
<b>Utilisation de la propriété</b>	Résidentielle seulement	<b>Évaluation du terrain</b>	449 300 \$
<b>Type de bâtiment</b>	En rangée	<b>Évaluation du bâtiment</b>	1 642 600 \$
<b>Nombre total d'étages</b>	4	<b>Évaluation totale</b>	2 091 900 \$ (85,57%)
<b>Dimensions du bâtiment</b>	41 X 47,9 p	<b>Date de livraison prévue</b>	
<b>Superficie habitable</b>	7 440 pc	<b>Reprise/Contrôle de justice</b>	Non
<b>Superficie du bâtiment</b>	1 607 pc	<b>Possibilité d'échange</b>	
<b>Dimensions du terrain</b>	48 X p irr	<b>Certificat de localisation</b>	Oui (2002)
<b>Superficie du terrain</b>	4 417 pc	<b>Numéro de matricule</b>	
<b>Cadastre</b>	1573328	<b>Date ou délai d'occupation</b>	Selon les baux
<b>Zonage</b>	Résidentiel	<b>Signature de l'acte de vente</b>	30 jours PA acceptée

### Revenus mensuels (résidentiel) - 8 unité(s)

Numéro log.	Fin de bail	Vacant	Inclus selon bail	
239				
<b>Nbre pièces</b>	<b>Loyer mensuel</b>			
4				
<b>Nbre chambres (hor2)</b>	<b>Valeur locative</b>	1 300 \$	<b>Exclus selon bail</b>	
2				
<b>Nbre SDB + SE</b>	<b>Particularités</b>			
1+0				
<b>Inst. lav/séch.</b>	<b>Nbre stationnements</b>			
Oui				
Niveau	Pièce	Dimensions	Revêtement de sol	Information supplémentaire
RDC	Salon	14,10 X 16,2 p	Bois	
RDC	Cuisine	10,5 X 8,7 p	Céramique	
RDC	Chambre à coucher	9,10 X 11,3 p	Bois	
RDC	Chambre à coucher	7,11 X 11,3 p	Bois	
RDC	Salle de bains	7,7 X 7,9 p	Céramique	
Numéro log.	Fin de bail		Inclus selon bail	
245	2024-06-30			
<b>Nbre pièces</b>	<b>Loyer mensuel</b>	1 300 \$		
4				
<b>Nbre chambres (hor2)</b>	<b>Valeur locative</b>		<b>Exclus selon bail</b>	
2				
<b>Nbre SDB + SE</b>	<b>Particularités</b>			
1+0				
<b>Inst. lav/séch.</b>	<b>Nbre stationnements</b>			
Oui				
Numéro log.	Fin de bail		Inclus selon bail	
241-1	2024-06-30			
<b>Nbre pièces</b>	<b>Loyer mensuel</b>	965 \$		
5				
<b>Nbre chambres (hor3)</b>	<b>Valeur locative</b>		<b>Exclus selon bail</b>	
3				
<b>Nbre SDB + SE</b>	<b>Particularités</b>			
1+0				
<b>Inst. lav/séch.</b>	<b>Nbre stationnements</b>			
Oui				
Numéro log.	Fin de bail		Inclus selon bail	
241-2	2024-06-30			
<b>Nbre pièces</b>	<b>Loyer mensuel</b>	1 200 \$		
4				
<b>Nbre chambres (hor2)</b>	<b>Valeur locative</b>		<b>Exclus selon bail</b>	
2				
<b>Nbre SDB + SE</b>	<b>Particularités</b>			
1+0				
<b>Inst. lav/séch.</b>	<b>Nbre stationnements</b>			
Oui				

<b>Numéro log.</b>	243-1	<b>Fin de bail</b>	2024-06-30	<b>Inclus selon bail</b>
<b>Nbre pièces</b>	5	<b>Loyer mensuel</b>	875 \$	
<b>Nbre chambres (hor</b>	3	<b>Valeur locative</b>		<b>Exclus selon bail</b>
<b>Nbre SDB + SE</b>	1+0	<b>Particularités</b>		
<b>Inst. lav/séch.</b>	Oui	<b>Nbre stationnements</b>		

<b>Numéro log.</b>	243-2	<b>Fin de bail</b>	2024-06-30	<b>Inclus selon bail</b>
<b>Nbre pièces</b>	4	<b>Loyer mensuel</b>	620 \$	
<b>Nbre chambres (hor</b>	2	<b>Valeur locative</b>		<b>Exclus selon bail</b>
<b>Nbre SDB + SE</b>	1+0	<b>Particularités</b>		
<b>Inst. lav/séch.</b>	Oui	<b>Nbre stationnements</b>		

<b>Numéro log.</b>	247-1	<b>Fin de bail</b>	2024-06-30	<b>Inclus selon bail</b>
<b>Nbre pièces</b>	5	<b>Loyer mensuel</b>	1 400 \$	
<b>Nbre chambres (hor</b>	3	<b>Valeur locative</b>		<b>Exclus selon bail</b>
<b>Nbre SDB + SE</b>	1+0	<b>Particularités</b>		
<b>Inst. lav/séch.</b>	Oui	<b>Nbre stationnements</b>		

<b>Numéro log.</b>	247-2	<b>Fin de bail</b>	2024-06-30	<b>Inclus selon bail</b>
<b>Nbre pièces</b>	4	<b>Loyer mensuel</b>	679 \$	
<b>Nbre chambres (hor</b>	2	<b>Valeur locative</b>		<b>Exclus selon bail</b>
<b>Nbre SDB + SE</b>	1+0	<b>Particularités</b>		
<b>Inst. lav/séch.</b>		<b>Nbre stationnements</b>		

**Revenus bruts potentiels annuels** 100 068 \$ (2023-10-29)

## Caractéristiques

<b>Système d'égouts</b>	Municipalité	<b>Chargement</b>	
<b>Approvisionnement eau</b>	Municipalité	<b>Appareils loc. (mens.)</b>	
<b>Fondation</b>		<b>Rénovations</b>	
<b>Revêtement de la toiture</b>	Membrane élastomère	<b>Piscine</b>	
<b>Revêtement</b>	Brique	<b>Stat. (total)</b>	
<b>Plancher séparateur</b>	Bois	<b>Allée</b>	
<b>Fenestration</b>		<b>Garage</b>	
<b>Type de fenestration</b>		<b>Abri d'auto</b>	
<b>Énergie/Chauffage</b>	Électricité	<b>Terrain</b>	
<b>Mode chauffage</b>	Plinthes électriques	<b>Topographie</b>	
<b>Recouvrement de plancher</b>	Bois, Céramique	<b>Particularités du site</b>	
<b>Sous-sol</b>		<b>Eau (accès)</b>	
<b>Salle de bains</b>		<b>Vue</b>	
<b>Inst. laveuse-sécheuse</b>		<b>Proximité</b>	Autoroute, Garderie/CPE, Hôpital, Parc, Piste cyclable, Réseau Express Métropolitain (REM), Transport en commun, Université
<b>Foyer-Poêle</b>		<b>Étude environnementale</b>	
<b>Armoires cuisine</b>	Mélamine	<b>Efficacité énergétique</b>	
<b>Commodités - Unité/propriété</b>		<b>Occupation</b>	
<b>Commodités - Bâtiment</b>	Buanderie		
<b>Adapté pers. mobilité réduite</b>			

## Inclusions

Appareils inclus dans les baux s'il y a lieu.

## Exclusions

Appareils et meubles appartenant aux locataires.

## Remarques

8Plex situé dans un secteur en demande à proximité du marché Atwater, des commerces de la rue Notre-Dame et du canal Lachine Chauffage, électricité et eau chaude payés par les locataires. Potentiel d'augmentation des loyers. Excellente opportunité!

## Addenda

8Plex bénéficiant d'un emplacement de choix à St-Henri.

Situé à proximité du marché Atwater, des commerces de la rue Notre-Dame et piste cyclable du canal Lachine.

Les frais de chauffage, électricité et eau chaude sont à la charge des locataires. 5 appartements rénovés.

Entrées laveuse/sécheuse dans tous les logements.

Toiture en élastomère (2013).

Potentiel d'augmentation des loyers actuels afin de maximiser le rendement.

Bâtiment de 4 étages (rare dans le secteur)

Immense cour arrière.

Les photos intérieures sont celles de l'unité #239.

La superficie habitable provient du rôle foncier.

Excellente opportunité!

## Vente avec garantie légale

### Déclaration du vendeur

Oui DV-82192

## Prêt hypothécaire

### Créancier

Caisse Desjardins  
Saint-Henri

Solde	En date du	Taux %	Terme	Amort.	Échéance	Paiement
-------	------------	--------	-------	--------	----------	----------

## Propriétaire

Patrice Kwemo (F)  
8819 Beyries  
Lasalle MONTRÉAL H8P 2S9

## Représentant

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)

IMM AGENCE IMMOBILIÈRE  
Agence immobilière  
514-246-5653  
info@agenceimm.ca  
http://www.agenceimm.ca

Robert-Charles Ferland, E.A.  
Courtier immobilier résidentiel et commercial agréé DA  
514-246-5653  
info@agenceimm.ca  
http://www.agenceimm.ca

### Partage de rétribution

Vente	2 %
Date de signature du contrat	2023-10-25
Date d'expiration	2024-05-31

### Déclaration du courtier

Contrat-Vente	Non
Inscription sur Internet	01935
Dernier prix	Oui
	1 790 000 \$
	(2024-02-19)

<b>Info Rendez-vous</b>	<b>Prix précédent</b>	1 999 000 \$
	<b>Prix original</b>	2 099 000 \$

**Info courtier collaborateur** La visite des appartements se fera après l'acceptation d'une offre d'achat. Un nouveau certificat de localisation a été commandé.

## Sommaire financier

239-247 Rue Beaudoin Montréal (Le Sud-Ouest) H4C 2Y3

<p><b>Revenus bruts potentiels (2023-10-29)</b></p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">Résidentiel</td> <td style="text-align: right;">100 068 \$</td> </tr> <tr> <td>Commercial</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Stationnements/Garages</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Autres</td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>Total</b></td> <td style="text-align: right;"><b>100 068 \$</b></td> </tr> </table> <p><b>Inoccupation et mauvaises créances</b></p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">Résidentiel</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Commercial</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Stationnements/Garages</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Autres</td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>Total</b></td> <td></td> </tr> </table> <p><b>Revenus bruts effectifs</b> <span style="float: right;"><b>100 068 \$</b></span></p> <p><b>Dépenses d'exploitation</b></p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">Taxe municipale (2023)</td> <td style="text-align: right;">12 251 \$</td> </tr> <tr> <td>Taxe scolaire (2023)</td> <td style="text-align: right;">1 590 \$</td> </tr> <tr> <td>Taxe de secteur</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Taxe d'affaires</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Taxe d'eau</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Énergie - Électricité</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Énergie - Mazout</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Énergie - Gaz</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ascenseur(s)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Assurances</td> <td style="text-align: right;">5 900 \$</td> </tr> <tr> <td>Câble (télé)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Concierge</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Contenant sanitaire</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Déneigement</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Entretien</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Équipement (location)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Frais communs</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gestion/Administration</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ordures</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Pelouse</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Publicité</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Sécurité</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Récupération des dépenses</td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>Total</b></td> <td style="text-align: right;"><b>19 741 \$</b></td> </tr> </table> <p><b>Revenus nets d'exploitation</b> <span style="float: right;"><b>80 327 \$</b></span></p>	Résidentiel	100 068 \$	Commercial		Stationnements/Garages		Autres		<b>Total</b>	<b>100 068 \$</b>	Résidentiel		Commercial		Stationnements/Garages		Autres		<b>Total</b>		Taxe municipale (2023)	12 251 \$	Taxe scolaire (2023)	1 590 \$	Taxe de secteur		Taxe d'affaires		Taxe d'eau		Énergie - Électricité		Énergie - Mazout		Énergie - Gaz		Ascenseur(s)		Assurances	5 900 \$	Câble (télé)		Concierge		Contenant sanitaire		Déneigement		Entretien		Équipement (location)		Frais communs		Gestion/Administration		Ordures		Pelouse		Publicité		Sécurité		Récupération des dépenses		<b>Total</b>	<b>19 741 \$</b>	<p><b>Résidentiel</b></p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Type</th> <th style="text-align: right;">Nombre</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>4 ½</td> <td style="text-align: right;">5</td> </tr> <tr> <td>5 ½</td> <td style="text-align: right;">3</td> </tr> <tr> <td><b>Total</b></td> <td style="text-align: right;"><b>8</b></td> </tr> </tbody> </table> <p><b>Commercial</b></p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Type</th> <th style="text-align: right;">Nombre</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p><b>Autres</b></p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Type</th> <th style="text-align: right;">Nombre</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Multiplicateur de revenu brut</td> <td style="text-align: right;">17,89<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Prix par porte</td> <td style="text-align: right;">223 750 \$</td> </tr> <tr> <td>Prix par pièce</td> <td style="text-align: right;">51 143 \$</td> </tr> <tr> <td>Coefficient de comparaison du nbre de pces</td> <td style="text-align: right;">4,38</td> </tr> <tr> <td>Nombre total de pièces</td> <td style="text-align: right;">35</td> </tr> </tbody> </table>	Type	Nombre	4 ½	5	5 ½	3	<b>Total</b>	<b>8</b>	Type	Nombre			Type	Nombre	Multiplicateur de revenu brut	17,89 <sup>2</sup>	Prix par porte	223 750 \$	Prix par pièce	51 143 \$	Coefficient de comparaison du nbre de pces	4,38	Nombre total de pièces	35
Résidentiel	100 068 \$																																																																																												
Commercial																																																																																													
Stationnements/Garages																																																																																													
Autres																																																																																													
<b>Total</b>	<b>100 068 \$</b>																																																																																												
Résidentiel																																																																																													
Commercial																																																																																													
Stationnements/Garages																																																																																													
Autres																																																																																													
<b>Total</b>																																																																																													
Taxe municipale (2023)	12 251 \$																																																																																												
Taxe scolaire (2023)	1 590 \$																																																																																												
Taxe de secteur																																																																																													
Taxe d'affaires																																																																																													
Taxe d'eau																																																																																													
Énergie - Électricité																																																																																													
Énergie - Mazout																																																																																													
Énergie - Gaz																																																																																													
Ascenseur(s)																																																																																													
Assurances	5 900 \$																																																																																												
Câble (télé)																																																																																													
Concierge																																																																																													
Contenant sanitaire																																																																																													
Déneigement																																																																																													
Entretien																																																																																													
Équipement (location)																																																																																													
Frais communs																																																																																													
Gestion/Administration																																																																																													
Ordures																																																																																													
Pelouse																																																																																													
Publicité																																																																																													
Sécurité																																																																																													
Récupération des dépenses																																																																																													
<b>Total</b>	<b>19 741 \$</b>																																																																																												
Type	Nombre																																																																																												
4 ½	5																																																																																												
5 ½	3																																																																																												
<b>Total</b>	<b>8</b>																																																																																												
Type	Nombre																																																																																												
Type	Nombre																																																																																												
Multiplicateur de revenu brut	17,89 <sup>2</sup>																																																																																												
Prix par porte	223 750 \$																																																																																												
Prix par pièce	51 143 \$																																																																																												
Coefficient de comparaison du nbre de pces	4,38																																																																																												
Nombre total de pièces	35																																																																																												

<sup>2</sup> Les revenus ne sont pas 100% effectifs