



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

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

Revenus mensuels (résidentiel) - 8 unité(s)

Numéro log.	239	Fin de bail	Vacant	Inclus selon bail
Nbre pièces	4	Loyer mensuel		
Nbre chambres (hor2)		Valeur locative	1 300 \$	Exclus selon bail
Nbre SDB + SE	1+0	Particularités		
Inst. lav/séch.	Oui	Nbre stationnements		

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.	245	Fin de bail	2024-06-30	Inclus selon bail
Nbre pièces	4	Loyer mensuel	1 300 \$	
Nbre chambres (hor2)		Valeur locative		Exclus selon bail
Nbre SDB + SE	1+0	Particularités		
Inst. lav/séch.	Oui	Nbre stationnements		

Numéro log.	241-1	Fin de bail	2024-06-30	Inclus selon bail
Nbre pièces	5	Loyer mensuel	965 \$	
Nbre chambres (hor3)		Valeur locative		Exclus selon bail
Nbre SDB + SE	1+0	Particularités		
Inst. lav/séch.	Oui	Nbre stationnements		

Numéro log.	241-2	Fin de bail	2024-06-30	Inclus selon bail
Nbre pièces	4	Loyer mensuel	1 200 \$	
Nbre chambres (hor2)		Valeur locative		Exclus selon bail
Nbre SDB + SE	1+0	Particularités		
Inst. lav/séch.	Oui	Nbre stationnements		

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

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

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

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

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

Caractéristiques

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

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)

Info Rendez-vous

Prix précédent

1 999 000 \$

Prix original

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>Revenus bruts potentiels (2023-10-29)</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>Total</td> <td style="text-align: right;">100 068 \$</td> </tr> </table> <p>Inoccupation et mauvaises créances</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>Total</td> <td></td> </tr> </table> <p>Revenus bruts effectifs 100 068 \$</p> <p>Dépenses d'exploitation</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>Total</td> <td style="text-align: right;">19 741 \$</td> </tr> </table> <p>Revenus nets d'exploitation 80 327 \$</p>	Résidentiel	100 068 \$	Commercial		Stationnements/Garages		Autres		Total	100 068 \$	Résidentiel		Commercial		Stationnements/Garages		Autres		Total		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		Total	19 741 \$	<p>Résidentiel</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>Total</td> <td style="text-align: right;">8</td> </tr> </tbody> </table> <p>Commercial</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>Autres</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;">17,89²</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	Total	8	Type	Nombre			Type	Nombre	Multiplicateur de revenu brut	17,89 ²	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																																																																																													
Total	100 068 \$																																																																																												
Résidentiel																																																																																													
Commercial																																																																																													
Stationnements/Garages																																																																																													
Autres																																																																																													
Total																																																																																													
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																																																																																													
Total	19 741 \$																																																																																												
Type	Nombre																																																																																												
4 ½	5																																																																																												
5 ½	3																																																																																												
Total	8																																																																																												
Type	Nombre																																																																																												
Type	Nombre																																																																																												
Multiplicateur de revenu brut	17,89 ²																																																																																												
Prix par porte	223 750 \$																																																																																												
Prix par pièce	51 143 \$																																																																																												
Coefficient de comparaison du nbre de pces	4,38																																																																																												
Nombre total de pièces	35																																																																																												

² Les revenus ne sont pas 100% effectifs