



**Frédéric Bettan**, Courtier immobilier  
**ROYAL LEPAGE HERITAGE**  
 Agence immobilière  
 1245, av. Greene  
 Westmount (QC) H3Z 2A4  
<http://fredericbettan.com>

514-518-7838 / 514-934-1818  
 Télécopieur : 514-934-0478  
[fbettan@royallepage.ca](mailto:fbettan@royallepage.ca)



**No Centris** 19862865 (En vigueur)



**1 199 000 \$ + TPS/TVQ**

**4319 Rue St-Denis**  
**Montréal (Le Plateau-Mont-Royal)**  
**H2J 2K9**

**Région** Montréal  
**Quartier** Le Plateau-Mont-Royal  
**Près de** Marie-Anne  
**Plan d'eau**

<b>Genre de propriété</b>	Triplex	<b>Année de construction</b>	1969
<b>Utilisation de la propriété</b>	Résidentielle et commerciale	<b>Évaluation du terrain</b>	389 400 \$
<b>Type de bâtiment</b>	En rangée	<b>Évaluation du bâtiment</b>	599 600 \$
<b>Nombre total d'étages</b>	3	<b>Évaluation totale</b>	989 000 \$ (2015)
<b>Dimensions du bâtiment</b>	25 X 40 p irr	<b>Date de livraison prévue</b>	
<b>Superficie habitable</b>	2 691 pc	<b>Reprise/Contrôle de justice</b>	Non
<b>Superficie du bâtiment</b>		<b>Possibilité d'échange</b>	
<b>Dimensions du terrain</b>	25 X 95 p irr	<b>Certificat de localisation</b>	Oui (1980)
<b>Superficie du terrain</b>	2 368 pc	<b>Numéro de matricule</b>	
<b>Cadastre</b>	1203217	<b>Date ou délai d'occupation</b>	Selon les baux
<b>Zonage</b>	Résidentiel, Commercial	<b>Signature de l'acte de vente</b>	30 jours PA acceptée

**Revenus mensuels (résidentiel) - 2 unité(s)**

<b>Numéro log.</b>	4315	<b>Fin de bail</b>	2020-06-30	<b>Inclus selon bail</b>
<b>Nbre pièces</b>	4	<b>Loyer mensuel</b>	1 400 \$	
<b>Nbre chambres</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>	4317	<b>Fin de bail</b>	2020-04-30	<b>Inclus selon bail</b>
<b>Nbre pièces</b>	3	<b>Loyer mensuel</b>	1 500 \$	
<b>Nbre chambres</b>	1	<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** 34 800 \$ (2018-09-17)

**Revenus mensuels (commercial, industriel et bureau) - 1 unité(s)**

<b>Type</b>	Commercial	<b>Loyer mensuel</b>	3 463 \$	<b>Inclus selon bail</b>
<b>Numéro de l'unité</b>	4319	<b>Type de bail</b>	Net	
<b>Raison sociale</b>		<b>Valeur locative</b>		<b>Exclus selon bail</b>
<b>Superficie</b>	800 pc	<b>Option de renouvellement</b>		
<b>Bail</b>	2010-01-15 au 2022-09-30	<b>Vente d'entreprise</b>		

**Revenus bruts potentiels annuels** 41 556 \$ (2018-09-13)

## Autres revenus mensuels - 1 unité(s)

Type	Nbre total d'unités	Nbre d'unités occupées	Revenus mensuels des unités occupées	Nombre d'unités inoccupées	Revenus mensuels des unités inoccupées
rec taxes affaires					
<b>Revenus bruts potentiels annuels</b>			(2019-11-01)		

## 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>	Fenestration - 2015 (7 000 \$)
<b>Revêtement de la toiture</b>		<b>Piscine</b>	
<b>Revêtement</b>	Brique	<b>Stat. (total)</b>	
<b>Plancher séparateur</b>		<b>Allée</b>	Non pavée
<b>Fenestration</b>	PVC	<b>Garage</b>	
<b>Type de fenestration</b>	Oscillo-battant	<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>	Vide sanitaire	<b>Eau (accès)</b>	
<b>Salle de bains</b>	Douche indépendante	<b>Vue</b>	
<b>Inst. laveuse-sécheuse</b>	Salle de bains (3e niveau)	<b>Proximité</b>	École primaire, Garderie/CPE, Métro, Piste cyclable, Transport en commun, Université
<b>Foyer-Poêle</b>		<b>Étude environnementale</b>	
<b>Armoires cuisine</b>		<b>Efficacité énergétique</b>	
<b>Equipement/Services</b>		<b>Occupation</b>	

## Inclusions

## Exclusions

tous les effets des locataires

## Addenda

Opportunité EXCEPTIONNELLE Première fois sur le marché depuis son acquisition en 1984 Triplex semi commercial avec bons revenus et excellent payeurs. Situé à 350 m du métro Mont-Royal. Donc Plein Coeur du plateau.

4315 : 1400\$/mois + toutes les charges au frais du locataire

4317: 1500\$/mois plus toutes les charges au locataire

4319: Restaurant Loyer 3463\$/mois + 15300\$ (approx) retour de taxe jusqu'en 2022

Les loyers ont été ajustés à la baisse durant la période de travaux sur la rue St-Denis. Ces travaux sont à présent terminés et la rue est magnifique.

BONUS..... BONUS..... BONUS.....BONUS

En bonus vous avez ici la possibilité de construire à l'arrière pres de 1000pc sur 3 etages en plus de l'espace actuel. La verification initiale a été faite à la ville de Montreal mais vous êtes responsables de la confirmer. (jusqu'à 85% de 2375 pc peuvent être construit, soit 2018 pc, alors que seulement 1000 pc approximativement le soit en ce moment.

**Vente sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur**

**Déclaration du vendeur**

Oui DV-87219

**Source**

ROYAL LEPAGE HERITAGE, Agence immobilière

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.

## Sommaire financier

4319 Rue St-Denis Montréal (Le Plateau-Mont-Royal) H2J 2K9

<b>Revenus bruts potentiels (2018-09-13)</b>			
Résidentiel	34 800 \$	<b>Résidentiel</b>	
Commercial	59 556 \$	<b>Type</b>	<b>Nombre</b>
Stationnements/Garages		3 ½	1
Autres		4 ½	1
<b>Total</b>	<b>94 356 \$</b>	<b>Total</b>	<b>2</b>
<b>Inoccupation et mauvaises créances</b>		<b>Commercial</b>	
Résidentiel		<b>Type</b>	<b>Nombre</b>
Commercial		Commercial	1
Stationnements/Garages		<b>Total</b>	<b>1</b>
Autres		<b>Autres</b>	
<b>Total</b>		<b>Type</b>	<b>Nombre</b>
<b>Revenus bruts effectifs</b>	<b>94 356 \$</b>	Autre	
<b>Dépenses d'exploitation</b>			
Taxes municipales (2020)	19 984 \$		
Taxe scolaire (2018)	1 502 \$		
Taxes de secteur			
Taxes d'affaires			
Taxes d'eau			
Énergie - Électricité			
Énergie - Mazout			
Énergie - Gaz			
Ascenseur(s)			
Assurances	2 500 \$		
Câble (télé)			
Concierge			
Contenant sanitaire			
Déneigement			
Entretien			
Équipement (location)			
Frais communs			
Gestion/Administration			
Ordures			
Pelouse			
Publicité			
Sécurité			
Récupération des dépenses			
<b>Total</b>	<b>23 986 \$</b>		
<b>Revenus nets d'exploitation</b>	<b>70 370 \$</b>		



Façade



Face arrière