



**Tommaso Roselli**, Courtier immobilier résidentiel et commercial agréé DA  
**COLDWELL BANKER COMMERCIAL ROSELLI**  
 Agence immobilière  
 5929, Transcanadienne #200  
 Montréal (QC) H4T 1Z6  
<https://www.tommasoroselli.com>

514-281-1515 / 514-497-9752

[roselli@coldwellbanker.ca](mailto:roselli@coldwellbanker.ca)



No Centris 13071859 (En vigueur)

[Voir toutes les photos](#)



1 249 000 \$

**31-31A Av. Northview**  
**Montréal-Ouest**  
**H4H 1C8**  
 Région Montréal  
 Quartier  
 Près de  
 Plan d'eau

<b>Genre de propriété</b>	Duplex	<b>Année de construction</b>	1975
<b>Utilisation de la propriété</b>	Résidentielle seulement	<b>Évaluation du terrain</b>	517 500 \$
<b>Type de bâtiment</b>	Jumelé	<b>Évaluation du bâtiment</b>	526 300 \$
<b>Nombre total d'étages</b>		<b>Évaluation totale</b>	1 043 800 \$ (119,66%)
<b>Dimensions du bâtiment</b>	33,5 X 48 p	<b>Date de livraison prévue</b>	
<b>Superficie habitable</b>		<b>Reprise/Contrôle de justice</b>	Non
<b>Superficie du bâtiment</b>	1 608 pc	<b>Possibilité d'échange</b>	
<b>Dimensions du terrain</b>	40 X 93 p	<b>Certificat de localisation</b>	Oui (2025)
<b>Superficie du terrain</b>	3 713 pc	<b>Numéro de matricule</b>	
<b>Cadastre</b>	1 292 202	<b>Date ou délai d'occupation</b>	90 jours PA acceptée
<b>Zonage</b>	Résidentiel	<b>Signature de l'acte de vente</b>	30 jours PA acceptée

### Revenus mensuels (résidentiel) - 3 unité(s)

<b>Numéro log.</b>	31 A	<b>Fin de bail</b>	Propriétaire occupant	<b>Inclus selon bail</b>
<b>Nbre pièces</b>	8	<b>Loyer mensuel</b>		
<b>Nbre chambres (hor4)</b>		<b>Valeur locative</b>	3 575 \$	<b>Exclus selon bail</b>
<b>Nbre SDB + SE</b>	1+1	<b>Particularités</b>		
<b>Inst. lav/séch.</b>		<b>Nbre stationnements</b>		

Niveau	Pièce	Dimensions	Revêtement de sol	Information supplémentaire
RDC	Salon	18,6 X 23,6 p		
RDC	Salle à manger	8,5 X 10,11 p		
RDC	Cuisine	10,1 X 10,11 p		
RDC	Chambre à coucher	13,6 X 10,11 p	Parqueterie	
RDC	Salle de bains	9,11 X 7,9 p	Céramique	
RDC	Chambre à coucher	13,6 X 9,7 p	Parqueterie	
RDC	Chambre à coucher principale	13,6 X 13,7 p	Parqueterie	
RDC	Salle d'eau	4,4 X 3,11 p	Céramique	attendant
<b>Espace additionnel</b>			<b>Dimensions</b>	
Garage			18,3 X 22,8 p	

<b>Numéro log.</b>	31	<b>Fin de bail</b>	Propriétaire occupant	<b>Inclus selon bail</b>
<b>Nbre pièces</b>	6	<b>Loyer mensuel</b>		
<b>Nbre chambres (hor3)</b>		<b>Valeur locative</b>	1 875 \$	<b>Exclus selon bail</b>
<b>Nbre SDB + SE</b>	1+0	<b>Particularités</b>		
<b>Inst. lav/séch.</b>		<b>Nbre stationnements</b>		

<b>Numéro log.</b>	31 B	<b>Fin de bail</b>	Propriétaire occupant	<b>Inclus selon bail</b>
<b>Nbre pièces</b>	6	<b>Loyer mensuel</b>		
<b>Nbre chambres (hor 2</b>		<b>Valeur locative</b>	1 250 \$	<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** 80 400 \$ (2025-09-22)

## 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>		<b>Piscine</b>	
<b>Revêtement</b>		<b>Stat. (total)</b>	Allée (3), Garage (2)
<b>Plancher séparateur</b>		<b>Allée</b>	Asphalte, Double largeur ou plus
<b>Fenestration</b>		<b>Garage</b>	Double largeur ou plus, Intégré
<b>Type de fenestration</b>		<b>Abri d'auto</b>	
<b>Énergie/Chauffage</b>		<b>Terrain</b>	
<b>Mode chauffage</b>		<b>Topographie</b>	
<b>Recouvrement de plancher</b>		<b>Particularités du site</b>	
<b>Sous-sol</b>	6 pieds et plus	<b>Eau (accès)</b>	
<b>Salle de bains</b>		<b>Vue</b>	
<b>Inst. laveuse-sécheuse</b>		<b>Proximité</b>	Autoroute, Transport en commun
<b>Foyer-Poêle</b>		<b>Étude environnementale</b>	
<b>Armoires cuisine</b>		<b>Efficacité énergétique</b>	
<b>Commodités - Unité/propriété</b>		<b>Occupation</b>	
<b>Commodités – Bâtiment</b>	Balcon/Terrasse		
<b>Adapté pers. mobilité réduite</b>			

## Inclusions

## Exclusions

Effets personnels et meubles des propriétaires / 2 chauffe eau, en location avec Hydro Solution

## Remarques

Ce duplex bien entretenu, configuré en 3 logements, offre un excellent investissement ou une opportunité de vie multi génération. Les 3 logements sont occupés par la famille du propriétaire et pourraient être livrés vacants. Unité au RDC: Comprend 4 chambres spacieuses, dont une avec salle d'eau privée, et accès direct au garage intérieur. Unité à l'étage: Offre 3 chambres confortables et un aménagement lumineux et fonctionnel. Studio au sous-sol: 2 chambres avec entrée indépendante, idéal pour un revenu locatif ou une famille élargie. Idéalement situé à distance de marche du train de Montréal; 5 stationnements: 2 intérieurs - 3 dans l'entrée

## Addenda

Visite du 31 A (RDC) visite seulement LES dimanches entre 10h et 15h, avec un avis de 24h; visite des autres unités seront suite à promesse d'achat acceptée;

**Vente avec exclusion(s) de garantie légale : La vente sera faite sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur;**

**Déclaration du vendeur** Oui DV-75044

## Source

COLDWELL BANKER COMMERCIAL ROSELLI, 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

31-31A Av. Northview Montréal-Ouest H4H 1C8

<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2"><b>Revenus bruts potentiels (2025-09-25)</b></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Résidentiel</td> <td style="text-align: right;">80 400 \$</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Commercial</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Stationnements/Garages</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Autres</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;"><b>Total</b></td> <td style="text-align: right;"><b>80 400 \$</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Inoccupation et mauvaises créances</b></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Résidentiel</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Commercial</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Stationnements/Garages</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Autres</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;"><b>Total</b></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Revenus bruts effectifs</b></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;"><b>80 400 \$</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Dépenses d'exploitation</b></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Taxe municipale (2026)</td> <td style="text-align: right;">10 032 \$</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Taxe scolaire (2025)</td> <td style="text-align: right;">793 \$</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Taxe de secteur</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Taxe d'affaires</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Taxe d'eau</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Énergie - Électricité</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Énergie - Mazout</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Énergie - Gaz</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Ascenseur(s)</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Assurances</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Câble (télé)</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Concierge</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Contenant sanitaire</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Déneigement</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Entretien</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Équipement (location)</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Frais communs</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Gestion/Administration</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Ordures</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Pelouse</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Publicité</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Sécurité</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Récupération des dépenses</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;"><b>Total</b></td> <td style="text-align: right;"><b>10 825 \$</b></td> </tr> <tr> <td><b>Revenus nets d'exploitation</b></td> <td style="text-align: right;"><b>69 575 \$</b></td> </tr> </table>	<b>Revenus bruts potentiels (2025-09-25)</b>		Résidentiel	80 400 \$	Commercial		Stationnements/Garages		Autres		<b>Total</b>	<b>80 400 \$</b>	<b>Inoccupation et mauvaises créances</b>		Résidentiel		Commercial		Stationnements/Garages		Autres		<b>Total</b>		<b>Revenus bruts effectifs</b>			<b>80 400 \$</b>	<b>Dépenses d'exploitation</b>		Taxe municipale (2026)	10 032 \$	Taxe scolaire (2025)	793 \$	Taxe de secteur		Taxe d'affaires		Taxe d'eau		Énergie - Électricité		Énergie - Mazout		Énergie - Gaz		Ascenseur(s)		Assurances		Câble (télé)		Concierge		Contenant sanitaire		Déneigement		Entretien		Équipement (location)		Frais communs		Gestion/Administration		Ordures		Pelouse		Publicité		Sécurité		Récupération des dépenses		<b>Total</b>	<b>10 825 \$</b>	<b>Revenus nets d'exploitation</b>	<b>69 575 \$</b>	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2"><b>Résidentiel</b></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;"><b>Type</b></td> <td style="text-align: right;"><b>Nombre</b></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">6 ½</td> <td style="text-align: right;">2</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">8 ½</td> <td style="text-align: right;">1</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;"><b>Total</b></td> <td style="text-align: right;"><b>3</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Commercial</b></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;"><b>Type</b></td> <td style="text-align: right;"><b>Nombre</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Autres</b></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;"><b>Type</b></td> <td style="text-align: right;"><b>Nombre</b></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Multiplicateur de revenu brut</td> <td style="text-align: right;">15,53<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Prix par porte</td> <td style="text-align: right;">416 333 \$</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Prix par pièce</td> <td style="text-align: right;">62 450 \$</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Coefficient de comparaison du nbre de pces</td> <td style="text-align: right;">6,67</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Nombre total de pièces</td> <td style="text-align: right;">20</td> </tr> </table>	<b>Résidentiel</b>		<b>Type</b>	<b>Nombre</b>	6 ½	2	8 ½	1	<b>Total</b>	<b>3</b>	<b>Commercial</b>		<b>Type</b>	<b>Nombre</b>	<b>Autres</b>		<b>Type</b>	<b>Nombre</b>	Multiplicateur de revenu brut	15,53 <sup>2</sup>	Prix par porte	416 333 \$	Prix par pièce	62 450 \$	Coefficient de comparaison du nbre de pces	6,67	Nombre total de pièces	20
<b>Revenus bruts potentiels (2025-09-25)</b>																																																																																																													
Résidentiel	80 400 \$																																																																																																												
Commercial																																																																																																													
Stationnements/Garages																																																																																																													
Autres																																																																																																													
<b>Total</b>	<b>80 400 \$</b>																																																																																																												
<b>Inoccupation et mauvaises créances</b>																																																																																																													
Résidentiel																																																																																																													
Commercial																																																																																																													
Stationnements/Garages																																																																																																													
Autres																																																																																																													
<b>Total</b>																																																																																																													
<b>Revenus bruts effectifs</b>																																																																																																													
	<b>80 400 \$</b>																																																																																																												
<b>Dépenses d'exploitation</b>																																																																																																													
Taxe municipale (2026)	10 032 \$																																																																																																												
Taxe scolaire (2025)	793 \$																																																																																																												
Taxe de secteur																																																																																																													
Taxe d'affaires																																																																																																													
Taxe d'eau																																																																																																													
Énergie - Électricité																																																																																																													
Énergie - Mazout																																																																																																													
Énergie - Gaz																																																																																																													
Ascenseur(s)																																																																																																													
Assurances																																																																																																													
Câble (télé)																																																																																																													
Concierge																																																																																																													
Contenant sanitaire																																																																																																													
Déneigement																																																																																																													
Entretien																																																																																																													
Équipement (location)																																																																																																													
Frais communs																																																																																																													
Gestion/Administration																																																																																																													
Ordures																																																																																																													
Pelouse																																																																																																													
Publicité																																																																																																													
Sécurité																																																																																																													
Récupération des dépenses																																																																																																													
<b>Total</b>	<b>10 825 \$</b>																																																																																																												
<b>Revenus nets d'exploitation</b>	<b>69 575 \$</b>																																																																																																												
<b>Résidentiel</b>																																																																																																													
<b>Type</b>	<b>Nombre</b>																																																																																																												
6 ½	2																																																																																																												
8 ½	1																																																																																																												
<b>Total</b>	<b>3</b>																																																																																																												
<b>Commercial</b>																																																																																																													
<b>Type</b>	<b>Nombre</b>																																																																																																												
<b>Autres</b>																																																																																																													
<b>Type</b>	<b>Nombre</b>																																																																																																												
Multiplicateur de revenu brut	15,53 <sup>2</sup>																																																																																																												
Prix par porte	416 333 \$																																																																																																												
Prix par pièce	62 450 \$																																																																																																												
Coefficient de comparaison du nbre de pces	6,67																																																																																																												
Nombre total de pièces	20																																																																																																												



Façade



Corridor



Salon



Salle à manger



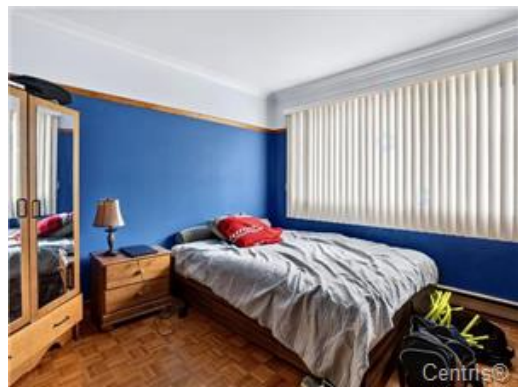
Salle à manger



Cuisine



Chambre à coucher



Chambre à coucher



Chambre à coucher



Salle de bains



Salle d'eau



Balcon



Garage



Cour



Cour



Salle à manger



Salle à manger



Cuisine



Cuisine



Cuisine



Salle de bains



Salle de bains



Balcon



Balcon