

[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 (hor 4</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	attenante
<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 (hor 3</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

### Visite(s) libre(s) et caravane(s)

Type	Date/Heure	Commentaires
Visite libre	2026-05-24 de 14h00 à 16h00	

### Prêt hypothécaire

Créancier	Solde	En date du	Taux %	Terme	Amort.	Échéance	Paiement
Banque Royale du Canada							

**Propriétaire**

Succession de : MARIA MARENA VELOCE (A)  
 1700 Ch. Ste-Marie  
 Kirkland H4X 1C8

**Représentant**

TEODORO VELOCE (A) (Liquidateur d'une succession)  
 1700 Ch. Ste-Marie, app. 403  
 Kirkland H4X 1C8

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)**

COLDWELL BANKER COMMERCIAL  
 ROSELLI  
 Agence immobilière  
 514-497-9752, 514-497-9752  
 roselli@coldwellbanker.ca  
 http://www.coldwellbankercommercial.com

Tommaso Roselli  
 Courtier immobilier résidentiel et commercial agréé DA  
 514-281-1515, 514-497-9752  
 roselli@coldwellbanker.ca  
 https://www.tommasoroselli.com

<b>Partage de rétribution</b>		<b>Déclaration du courtier</b>	Non
Vente	2 %	<b>Contrat-Vente</b>	71802
<b>Date de signature du contrat</b>	2025-09-23	<b>Inscription sur Internet</b>	Oui
<b>Date d'expiration</b>	2026-12-31	<b>Dernier prix</b>	1 249 000 \$ (2026-04-07)
<b>Info Rendez-vous</b>	Avis de 24 heures minimum	<b>Prix précédent</b>	1 299 000 \$
<b>Nom de la personne à contacter</b>		<b>Prix original</b>	1 350 000 \$
<b>Tél. rendez-vous</b>			
<b>Info courtier collaborateur</b>	Toute promesse d'achat doit être transmise au courtier inscripteur par courriel au roselli@coldwellbanker.ca ; Doit être accompagnée d'une pré autorisation bancaire ou preuve de fonds; Visite du 31 A (RDC) visite seulement LES dimanches entre 10h et 15h, avec un avis de 24h; Visite des autres unités suite à promesse d'achat acceptée; Les parties s'entendront sur le choix de l'inspecteur avant l'inspection; Offre ouverte pour au moins 72h; Les foyers ou à combustion, avec cheminée, doivent être vérifiés par l'acheteur et sont vendus sans garantie légale;		

## Sommaire financier

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

<b>Revenus bruts potentiels (2025-09-25)</b>		<b>Résidentiel</b>	
Résidentiel	80 400 \$	<b>Type</b>	<b>Nombre</b>
Commercial		6 ½	2
Stationnements/Garages		8 ½	1
Autres		<b>Total</b>	<b>3</b>
<b>Total</b>	<b>80 400 \$</b>	<b>Commercial</b>	
<b>Inoccupation et mauvaises créances</b>		<b>Type</b>	<b>Nombre</b>
Résidentiel		<b>Autres</b>	
Commercial		<b>Type</b>	<b>Nombre</b>
Stationnements/Garages		Multiplicateur de revenu brut	15,53 <sup>2</sup>
Autres		Prix par porte	416 333 \$
<b>Total</b>		Prix par pièce	62 450 \$
<b>Revenus bruts effectifs</b>	<b>80 400 \$</b>	Coefficient de comparaison du nbre de pces	6,67
<b>Dépenses d'exploitation</b>		Nombre total de pièces	20
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>		



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

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