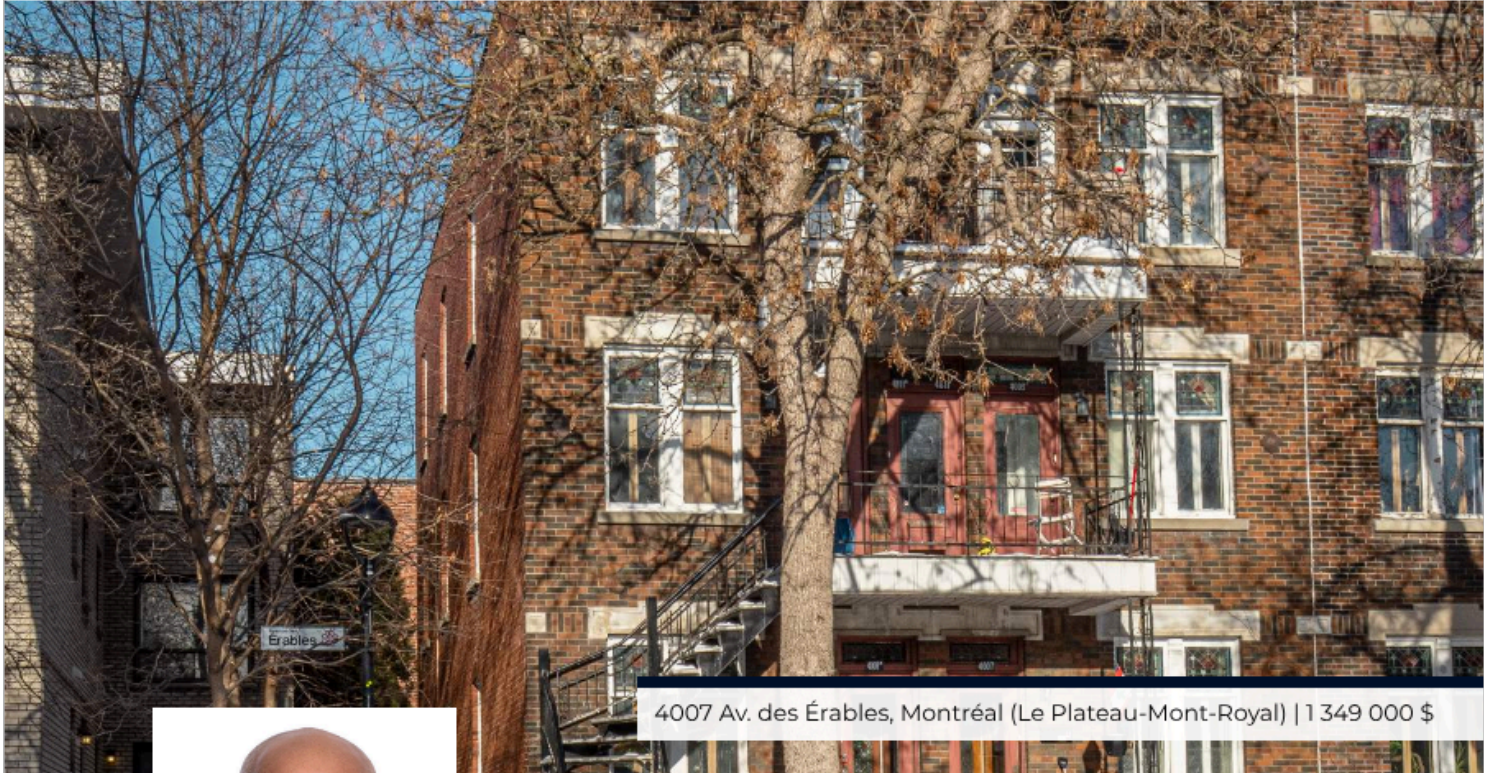


**PROFUSION**  
IMMOBILIER

**Forbes**  
GLOBAL PROPERTIES



## **PIERRE LARIN**

Courtier immobilier résidentiel et commercial agréé DA  
Chartered Residential and Commercial Real Estate Broker AEO

**438.889.3056**

info@pierrelarin.com

## DESCRIPTION

Le Plateau | Rare 6-plex semi-détaché près du Parc La Fontaine. Potentiel d'agrandissement substantiel à l'arrière (plans sur demande), l'occasion idéale pour maximiser votre actif. À l'arrière, hangar détaché de 3 étages (13'x20') relié aux logements par une passerelle privée. Vie de quartier prisée, près des services, hôpital, autobus et pistes cyclables. 1 logement libre pour l'acheteur (idéal propriétaire occupant) et 5 unités louées pour un revenu immédiat. Saisissez cette opportunité d'investissement dans l'un des secteurs les plus recherchés !

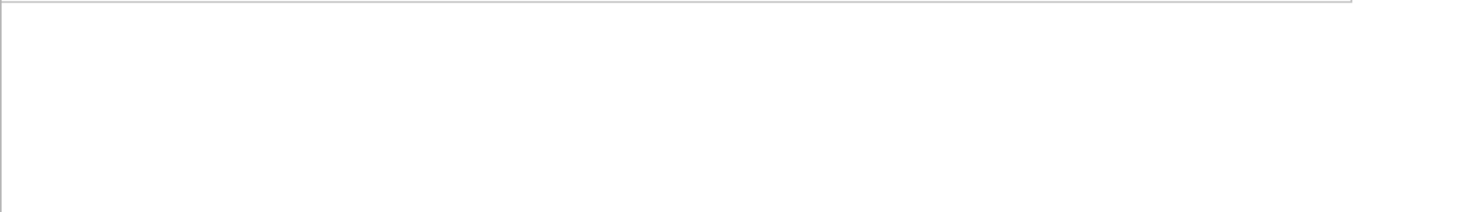
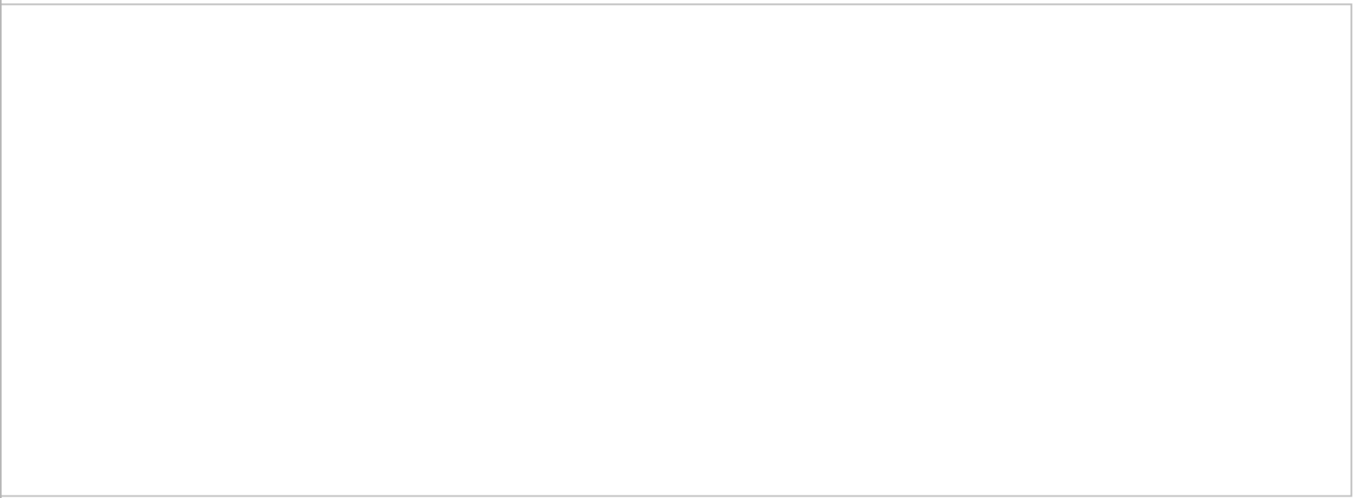
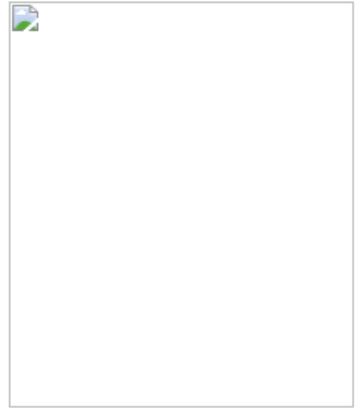
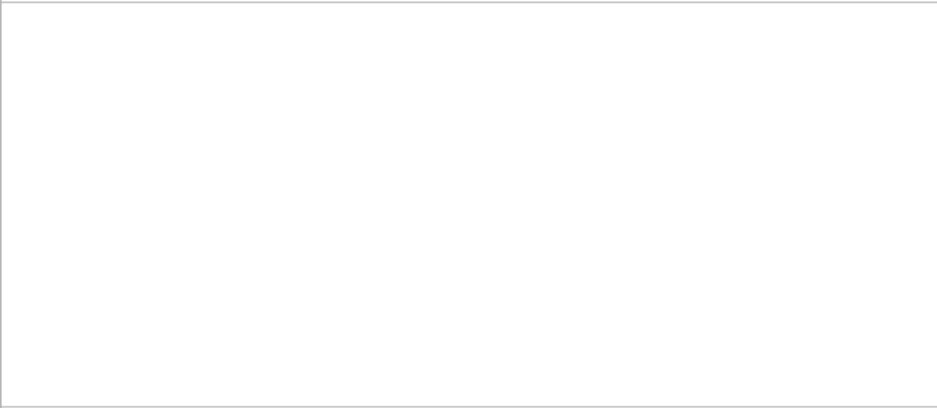
Le Plateau | Rare semi-detached 6-plex near Parc La Fontaine. Substantial expansion potential at the rear (plans on request): the ideal opportunity to maximize your asset. Includes a detached 3-story hangar (13'x20') connected to the units by a private walkway. Prime location near services, hospital, bus lines, and bike paths. 1 unit available for the buyer (ideal for owner-occupant) and 5 units rented for immediate income. Seize this investment opportunity in one of Montreal's most sought-after areas!



AVENUE DES  
Erables

RUE  
Gauthier

Programme d'achat  
Mod'Erables  
de l'Agence  
des Colocataires



**1+0**

SALLES DE BAINS

**2**

CHAMBRES À COUCHER

## INFORMATIONS TECHNIQUES

---

MLS® 20043552 (Active)

NOMBRE DE PIÈCES : 4

NOMBRE DE CHAMBRES À COUCHER : 2

NOMBRE DE SALLE DE BAIN: 1+0

**1+0**

BATHROOMS

**2**

BEDROOMS

## TECHNICAL INFORMATION

---

MLS® 20043552 (Active)

NUMBER OF ROOMS: 4


NUMBER OF BEDROOMS: 2


NUMBER OF BATHROOMS : 1+0

 Featured image

## **INCLUSIONS**


---

 Featured image

 Featured image

## RENSEIGNEMENTS TECHNIQUES

---

 Featured image

Approvisionnement en eau **Municipalité**  
Système d'égouts **Municipal**  
Zonage **Résidentiel**

### ÉVALUATION MUNICIPALE


<b>Année</b>	2024
<b>Terrain</b>	626 600 \$
<b>Bâtiment</b>	871 000 \$
<b>TOTAL</b>	<b>1 497 600 \$</b>

### TAXES (ANNUELLES)

<b>Municipale</b>	9 441 \$ (2026)
<b>Scolaire</b>	1 180 \$ (2025)
<b>TOTAL</b>	<b>10 621 \$</b>

## TECHNICAL INFORMATION

---

 Featured image

Water supply **Municipality**  
Sewage system **Municipal sewer**  
Zoning **Residential**

### MUNICIPAL ASSESSMENT


---


<b>Year</b>	2024
<b>Lot</b>	\$626,600
<b>Building</b>	\$871,000
<b>TOTAL</b>	<b>\$1,497,600</b>


### TAXES (ANNUAL)


---


<b>Municipal</b>	\$9,441 (2026)
<b>School</b>	\$1,180 (2025)
<b>TOTAL</b>	<b>\$10,621</b>

 Featured image

 Featured image

 Featured image

 Featured image

 Featured image

## DESCRIPTION

# DESCRIPTION

## ADDENDA

\*\*\*TOUTE PROMESSE D'ACHAT DOIT ÊTRE ACCOMPAGNÉE DE L'ANNEXE A, SIGNÉ PAR L'ACHETEUR\*\*\*

\*\*\*Visite sur promesse d'achat acceptée seulement\*\*\*

Opportunité Rare sur Le Plateau -- À quelques pas du Parc La Fontaine 6-plex semi-détaché idéalement situé au coeur de l'action du Plateau-Mont-Royal. Profitez d'une possibilité d'agrandissement substantiel par l'arrière (plans disponibles sur demande). Une occasion parfaite pour maximiser la valeur de l'actif. Hangar détaché de 3 étages (13' x 20') situé à l'arrière. Ce dernier est relié directement aux logements des étages supérieurs par une passerelle privée, offrant des options de rangement. Emplacement Stratégique - La vie de quartier à son meilleur :

Parc La Fontaine : À quelques minutes de marche pour vos sorties plein air.

Services : Proximité immédiate des commerces locaux, épiceries et de l'hôpital.

Mobilité : Excellent accès aux lignes d'autobus et au réseau cyclable.

Un logement est présentement disponible pour l'acheteur (parfait pour un propriétaire occupant), tandis que les 5 autres appartements sont déjà loués, assurant un revenu immédiat.

Ne manquez pas cette chance d'investir dans l'un des secteurs les plus recherchés de Montréal, avec un projet d'optimisation déjà prêt à être exploré.

-----  
Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro UN MILLION QUATRE CENT VINGT-TROIS MILLE SIX CENT QUARANTE-QUATRE (1 423 644) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, avec bâtiment y dessus érigé portant les adresses civiques 4007, 4007A, 4009, 4011, 401 1A et 4013, avenue Des Érables, Montréal, QC H2K 3V7.

-----  
-La vente est faite sans garantie légale, aux risques et périls de l'acheteur;

-Le notaire instrumentant sera un notaire choisi par le vendeur;

-Un depot de 5% fait à l'ordre l'étude de paquette & associé, huissiers de justice en fidéicommiss devra être transmis dans les 24 heures à partir de l'acceptation;

-Tous les documents requis par l'acheteur sont aux frais de l'acheteur;

-Aucune rétribution ne sera versée au courtier si avant la signature de l'acte de vente, le propriétaire de l'immeuble ou un tiers remédie aux défauts, paie les sommes dues au créancier du jugement ou que ledit créancier se désiste de son jugement et qu'il n'y a plus lieu de procéder à la présente vente sous contrôle de justice. Il en va de même si le vendeur est empêché de procéder à la vente par procédure d'injonction, ordonnance ou jugement d'un tribunal ou si le propriétaire fait cession de ses biens conformément aux dispositions de la loi sur la faillite et l'insolvabilité.

## ADDENDA

\*\*\*ALL PROMISES TO PURCHASE MUST BE ACCOMPANIED BY ANNEX A, SIGNED BY THE BUYER.\*\*\*

\*\*\*Visit upon accepted promise to purchase only\*\*\*

Rare Opportunity in Le Plateau -- Steps from Parc La Fontaine

Ideally located in the heart of the Plateau-Mont-Royal, this semi-detached 6-plex is perfectly positioned for those who want to be where the action is.

Take advantage of the potential for a substantial rear expansion (plans available upon request)--a perfect opportunity to maximize the asset's value. The property also features a detached 3-story hangar (13' x 20') at the rear, connected directly to the upper-floor units by a private walkway, offering convenient additional storage options.

Strategic Location -- Urban Living at its Finest:

Parc La Fontaine: Just a few minutes' walk away for your outdoor activities.

Services: Immediate proximity to local shops, grocery stores, and the hospital.

Mobility: Excellent access to bus lines and the city's bike path network.

One unit is currently vacant and available for the buyer (ideal for an owner-occupant), while the other 5 apartments are already rented, ensuring immediate rental income.

Don't miss this chance to invest in one of Montreal's most sought-after neighborhoods, complete with an optimization project ready to be explored.

-----  
An immovable known and designated as being lot number ONE MILLION FOUR HUNDRED TWENTY-THREE THOUSAND SIX HUNDRED FORTY-FOUR (1 423 644) of the cadastre of Quebec, registration division of Montreal, with the building erected thereon bearing civic addresses 4007, 4007A, 4009, 4011, 4011A, and 4013 Des Érables Avenue, Montreal, QC H2K 3V7.


-----  
-The sale is made without legal warranty, at the buyer's risk and peril;


-The officiating notary shall be chosen by the seller;

-A deposit of 5%, payable to "paquette & associés, huissiers de justice in trust," must be transmitted within 24 hours of acceptance;

-All documents required by the buyer shall be at the buyer's expense;

-No commission shall be paid to the broker if, prior to the signing of the deed of sale, the property owner or a third party remedies the defaults, pays the amounts due to the judgment creditor, or if the said creditor withdraws their judgment, rendering this judicial sale unnecessary. The same shall apply if the seller is prevented from proceeding with the sale by injunction, court order, or judgment, or if the owner makes an assignment of their property in accordance with the provisions of the bankruptcy and insolvency act.

 Featured image

 Featured image



**PROFUSION** | **Forbes**  
I M M O B I L I E R | GLOBAL PROPERTIES

711-1, Westmount Square, Westmount (QC), H3Z 2P9

© 2025 Profusion Immobilier Inc. Agence immobilière. Tous droits réservés.