

# Propriété multirésidentielle de 35 logements et un espace commercial

Multiresidential property with 35 units & one commercial space



## Propriété multirésidentielle à vendre

Multiresidential property for sale

2018-2020, rue Saint-Denis

Montréal (Québec) H2X 3K8


**AVISON  
YOUNG**


# Opportunité d'investissement au cœur du Quartier Latin

Cette propriété de 9 070 pi<sup>2</sup> est située sur une artère commerciale emblématique des plus fréquentées de Montréal, en plein cœur des campus de l'UQAM et du Cégep du Vieux Montréal avec environ 46 000 étudiants dans les alentours.


Investment opportunity in the heart of the Latin Quarter


This 9,070-sf property is located on one of Montréal's busiest and most iconic commercial arteries. It sits in the heart of the UQAM and Cégep du Vieux Montréal campuses, with approximately 46,000 students nearby.

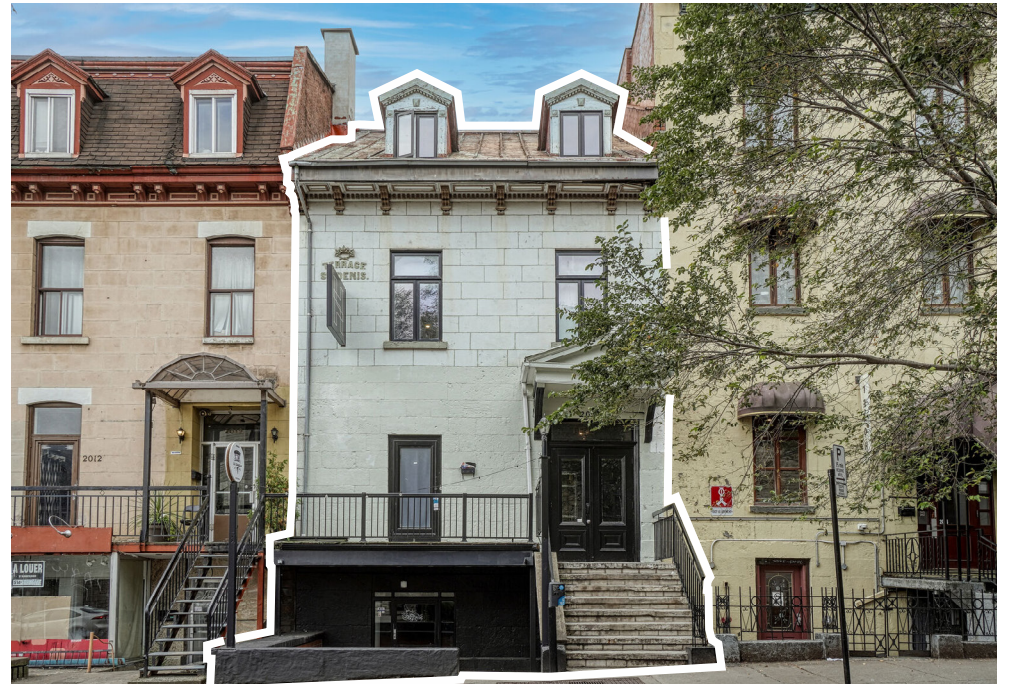
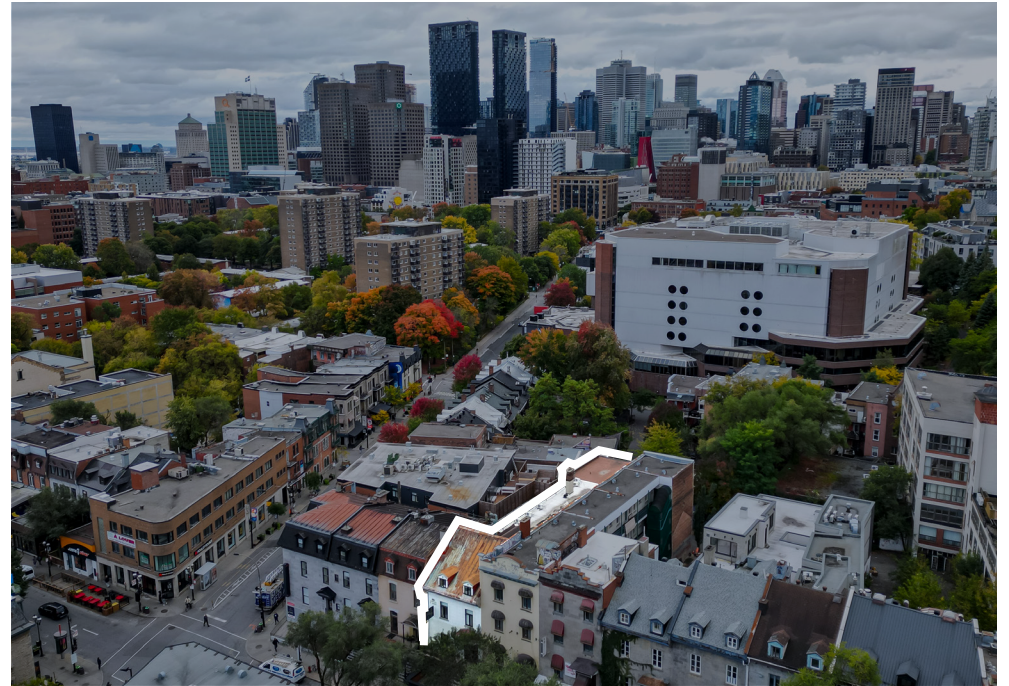
 **Construit en 1870 (estimée)**  
Built in 1870 (estimated)

 **35 logements avec un loyer moyen de 1 200 \$**  
35 units with an average rent of \$1,200

 **4,50 % de taux global d'actualisation**  
4.50% overall capitalization rate






 **Air climatisé – 22 unités murales**  
Air conditioning – 22 wall-mounted units

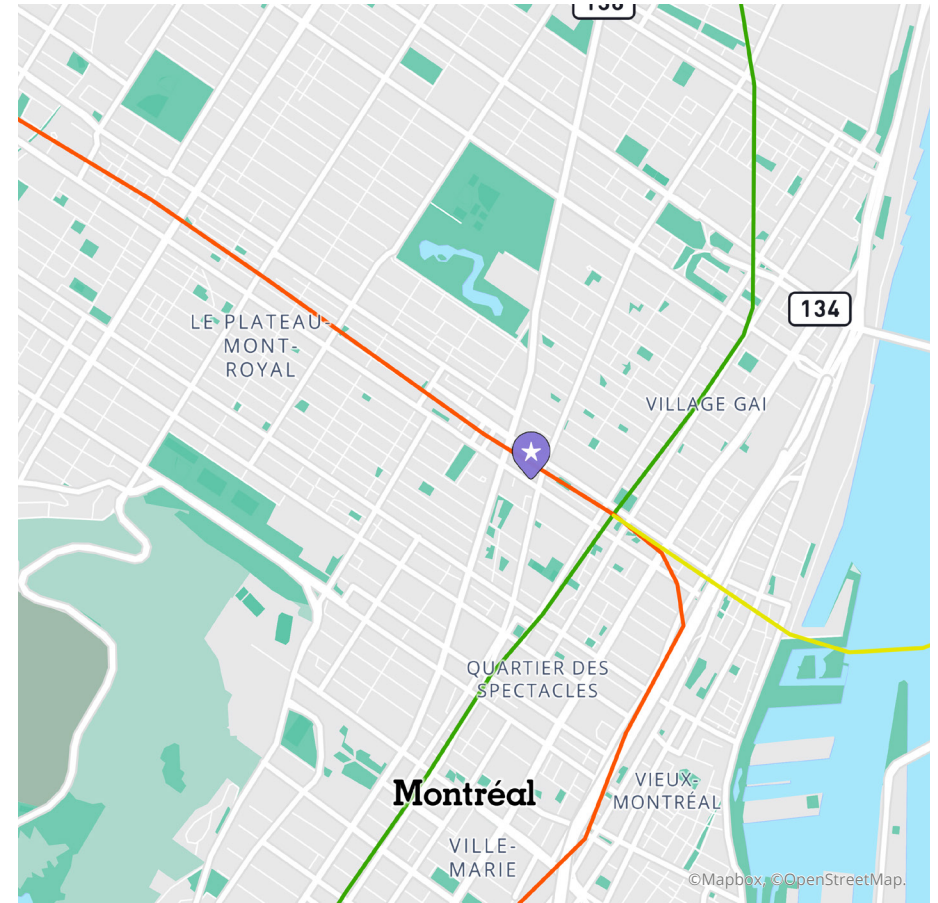
 **Membrane élastomère et tôle**  
Elastomer membrane & sheet metal



## Détails de la vente




### Sale details

	<b>Superficie du bâtiment (pi<sup>2</sup>)</b> Total building space (sf)	9 070 Estimé   Estimated
	<b>Superficie du terrain (pi<sup>2</sup>)</b> Land area (sf)	3 929
	<b>Construction</b> Construction	Bois et briques Wood & Bricks
	<b>Chauffage</b> Heating	Plinthes électriques Electrical baseboards
	<b>Prix demandé</b> Asking price	8 300 000 \$ \$8,300,000



## Évaluation municipale

### Municipal assessment

	<b>Terrain (2026-2028)</b> Land	949 000 \$
	<b>Bâtiment (2026-2028)</b> Building	2 147 500 \$
	<b>Total</b>	3 096 000 \$

## Taxes

### Taxes

<b>Municipales (2026)</b> Municipal	41 477 \$
<b>Scolaires (2025-2026)</b> School	2 337 \$
<b>Total</b>	43 814 \$

# Désignation et zonage

Designation and zoning



Numéro de lot

Lot number

(Cadastre du Québec)

2 161 358



Zonage

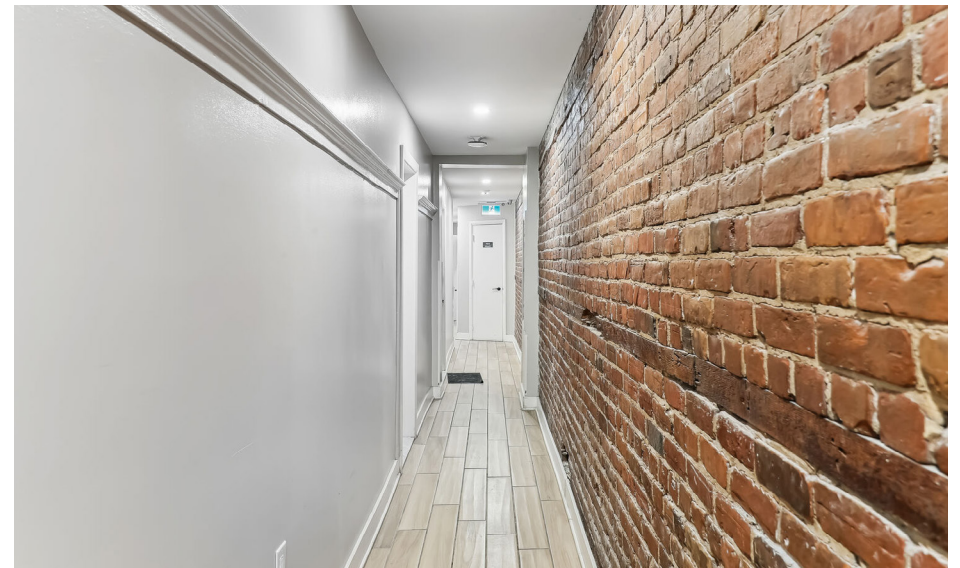
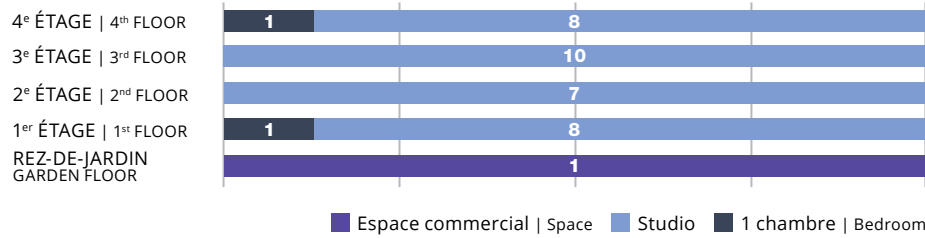
Zoning

Commercial & Résidentiel

VM-0058 & VM-0206

# Répartitions des logements

Unit distribution

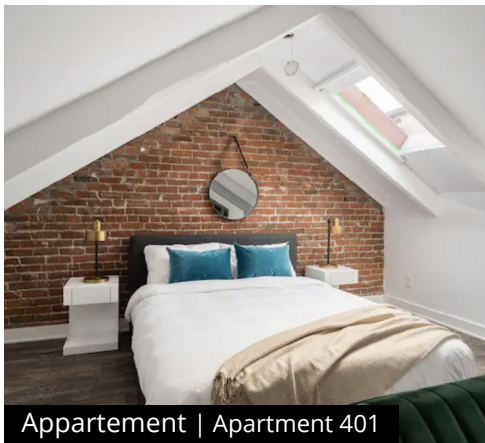




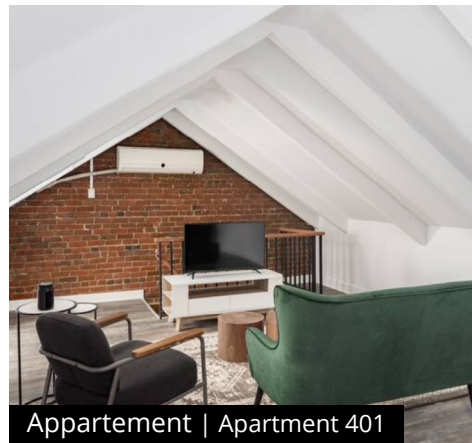
Appartement | Apartment 200



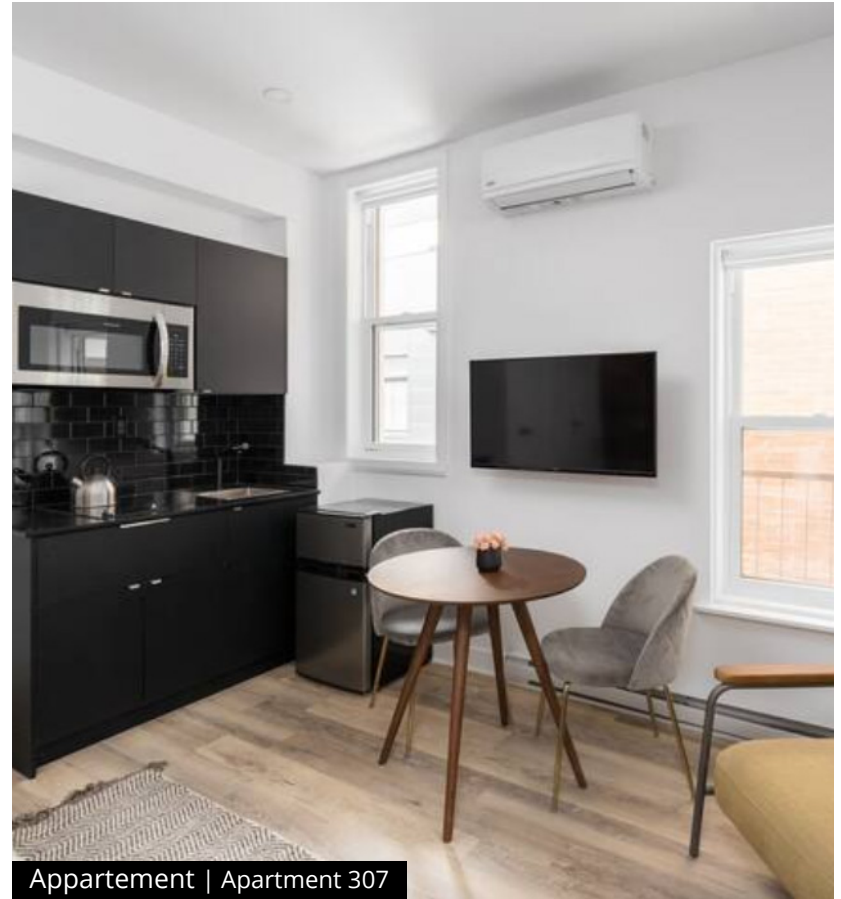
Appartement | Apartment 201



Appartement | Apartment 401



Appartement | Apartment 401



Appartement | Apartment 307

# États des revenus et dépenses

Income and expense statements

Pour l'exercice terminant le | For the year ending

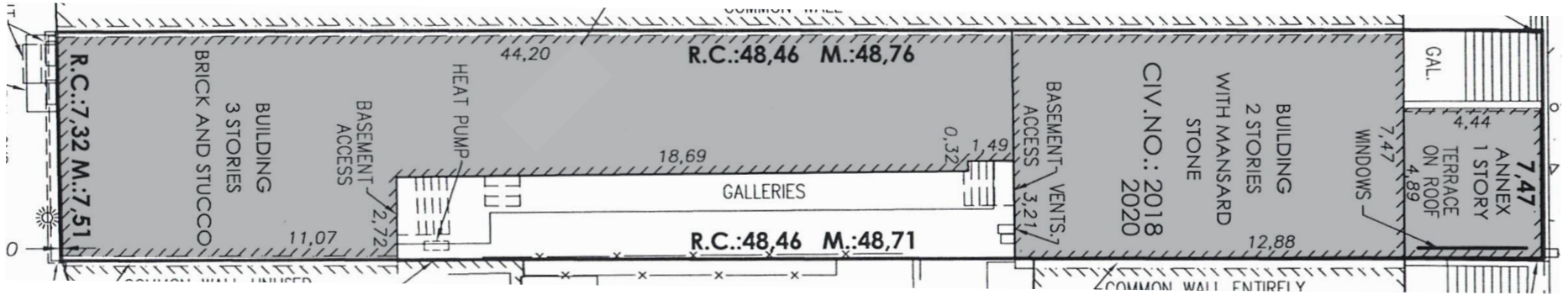
Juin 2026 | June 2026

<b>1 195 \$</b> LOYER MOYEN AVERAGE RENT	<b>528 651 \$</b> RBE EGR	<b>134 234 \$</b> FRAIS D'EXPLOITATION OPEX	<b>394 765 \$</b> RNE NOI	<b>4,76 %</b> TAUX D'ACTUALISATION CAP RATE
--	---------------------------------	---	---------------------------------	---

		Potentiel   Potential	
	%		Source
<b>Revenu Brut Potentiel   Potential Gross Income</b>			
Revenu de loyer résidentiel   Residential rental income	94,88 %	501 600 \$	Potentiel   Potential
Revenu de base commercial   Retail base rental income	5,18 %	27 381 \$	Actuel   Actual
Revenu de buanderie   Laundry income	0,49 %	2 566 \$	
<b>Récupérations   Recoveries</b>			
Taxes foncières   Realty tax	1,29 %	6 819 \$	Actuel   Actual
<b>Total revenu brut   Total gross revenue</b>			
Vacance   Vacancy *	1,84 %	9 714 \$	Marché   Market
<b>Revenu brut effectif (RBE)   Effective gross revenue (EGR)</b>		<b>528 651 \$</b>	
<b>Frais d'exploitation   Operating expenses</b>			
Taxes municipales   Municipal taxes (2025)	7,64 %	40 392 \$	Actuel   Actual
Taxes scolaires   School Taxes (2025-2026)	0,44 %	2 337 \$	Actuel   Actual
Conciergerie   Janitor	1,99 %	10 500 \$	Marché   Market
Hydro-Québec	3,20 %	16 895 \$	Actuel   Actual
Gaz   Gas	0,05 %	256 \$	Actuel   Actual
Assurances   Insurance	2,65 %	14 000 \$	Marché   Market
Videotron - internet wifi cable	1,12 %	5 921 \$	Actuel   Actual
Entretien et réparations - unités   R&M - units	3,31 %	17 500 \$	Marché   Market
Gestion   Management	5,00 %	26 433 \$	Marché   Market
<b>Total des frais d'exploitation   Total operating expenses</b>		<b>134 234 \$</b>	
<b>Revenu net (RNE)   Net operating income (NOI)</b>		<b>394 417 \$</b>	

# Plan du certificat de localisation

## Survey plan



RUE SAINT-DENIS



**Contactez-nous pour plus de détails.**  
Contact us for more information.

**Shlomo Benarroch<sup>1</sup>**

Associé, Vice-président principal,  
Courtier immobilier  
C +1 514 497 1058  
D +1 514 392 9477  
shlomo.benarroch@avisonyoung.com

<sup>1</sup>Immobilier Shlomo Benarroch inc.

**Gabrielle Saine<sup>2</sup> CCIM, SIOR ®**

Associée, Vice-présidente principale,  
Courtier immobilier  
C +1 514 603 0062  
D +1 514 392 9470  
gabrielle.saine@avisonyoung.com

<sup>2</sup>Immobilier Gabrielle Saine inc.

**Avison Young**

1801 avenue McGill College,  
Bureau 500  
Montréal (Québec) H3A 2N4  
+1 514 392 1330

**Julien Marois** BAA, BCOM ®

Courtier immobilier agréé  
C +1 514 992 9563  
julienmarois@gmail.com

Courtier agissant à son compte

**Visitez-nous en ligne**  
**avisonyoung.ca**