

LABONTÉ × CREAMER



À VENDRE

PRIX RÉVISÉ

120-134, AVENUE LAURIER O.

 MONTRÉAL
(ARR. PLATEAU-MONT-ROYAL)

**MARTIN
CREAMER** CPA, CA
COURTIER IMMOBILIER COMMERCIAL
514 602-9471

LABONTECREAMER.CA
PROULX, VADNAIS & ASSOCIÉS INC. | AGENCE IMMOBILIÈRE

À VENDRE



120-134, AVENUE LAURIER O.
MONTRÉAL

CARACTÉRISTIQUES

INTRODUCTION

L'équipe Labonté-Creamer, de l'agence immobilière Proulx, Vadnais & associés inc., a été retenue afin de mettre en marché un immeuble à usage mixte situé au 120-134, avenue Laurier Ouest.

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble est entièrement loué. Les deux locaux commerciaux sont loués pour une période de 5 ans et plusieurs logements résidentiels sont loués jusqu'en 2023 (2 ans).

L'immeuble a subi une modernisation majeure au cours de la dernière année. Dans un premier temps, l'image de l'immeuble a subi un rajeunissement total par la réfection de la façade en « Pierres St-Marc » suivant la réglementation de l'arrondissement quant à la qualité des matériaux nobles utilisés en toute conformité. De plus, les quatre logements initiaux ont été convertis en 8 logements et remis aux normes du jour. C'est donc dire que l'immeuble a maintenant 8 logements entièrement rénovés avec des matériaux de qualité supérieure.

Pour terminer, un des deux espaces commerciaux a été entièrement rénové au goût du jour.

DEMANDES DE RENSEIGNEMENTS ET VISITE DE LA PROPRIÉTÉ

Visite disponible sur rendez-vous seulement. Il sera possible de visiter un logement, ainsi que les aires communes, et un local commercial. Pour fixer un rendez-vous, l'acheteur-potentiel devra démontrer qu'il a la capacité financière d'acquérir l'immeuble. Les visites seront offertes durant quelques semaines afin que les acheteurs-potentiels puissent soumettre leurs offres.

Pour toute information additionnelle, veuillez contacter Martin Creamer, courtier immobilier commercial, tél. : 514 602-9471.

FINANCEMENT

Aucun financement SCHL. L'acheteur-potentiel devra fournir une mise de fonds équivalent à 30 % à 40 % du prix de vente.

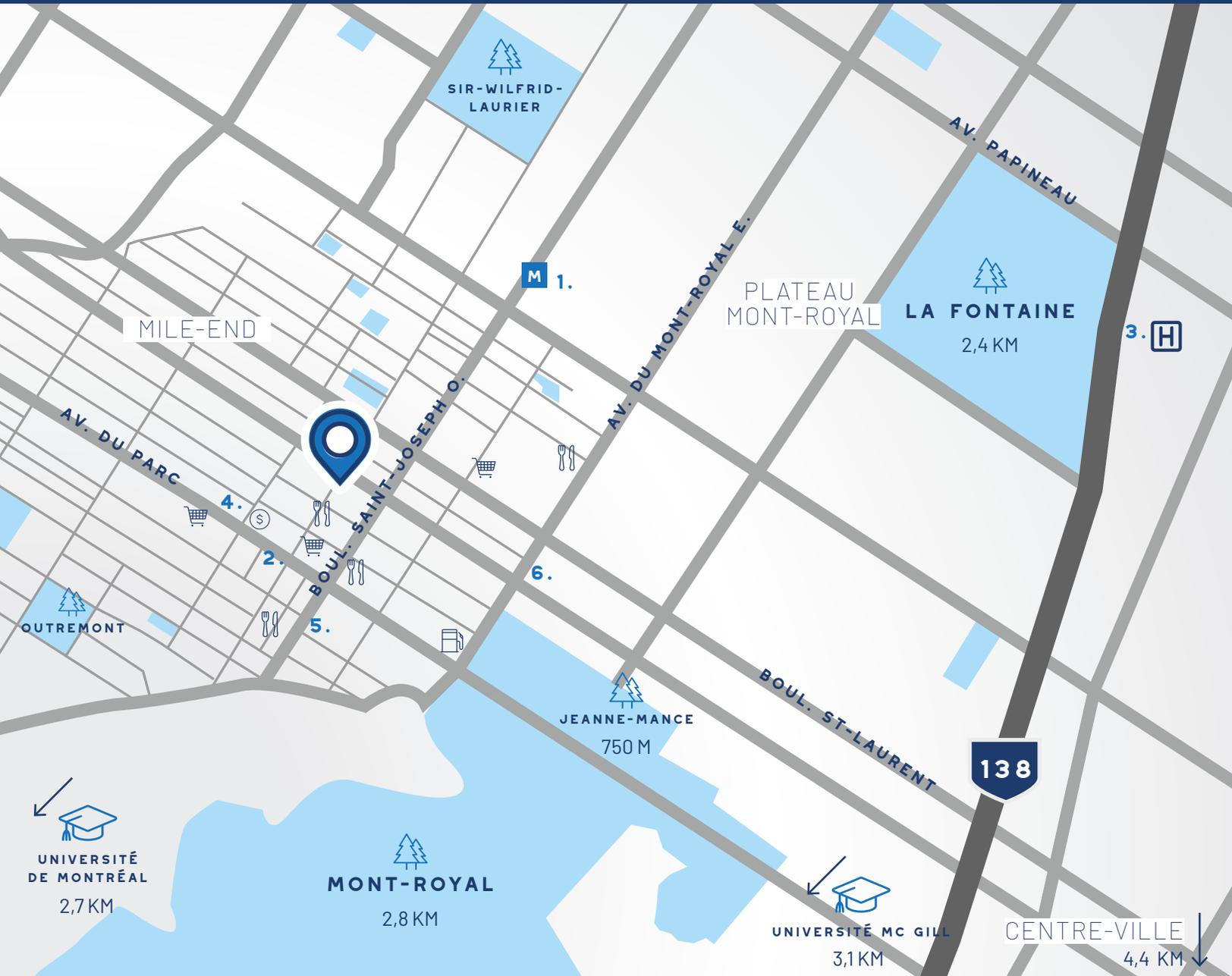
PRIX DEMANDÉ
3 885 000 \$

À VENDRE



120-134, AVENUE LAURIER O.
MONTRÉAL

LOCALISATION



1. Métro Laurier » 1 KM

2. Banque Royale » 350 M

3. Hôpital Notre-Dame » 3,7 KM

4. Pharmacie » 550 M

5. SAQ » 1 KM

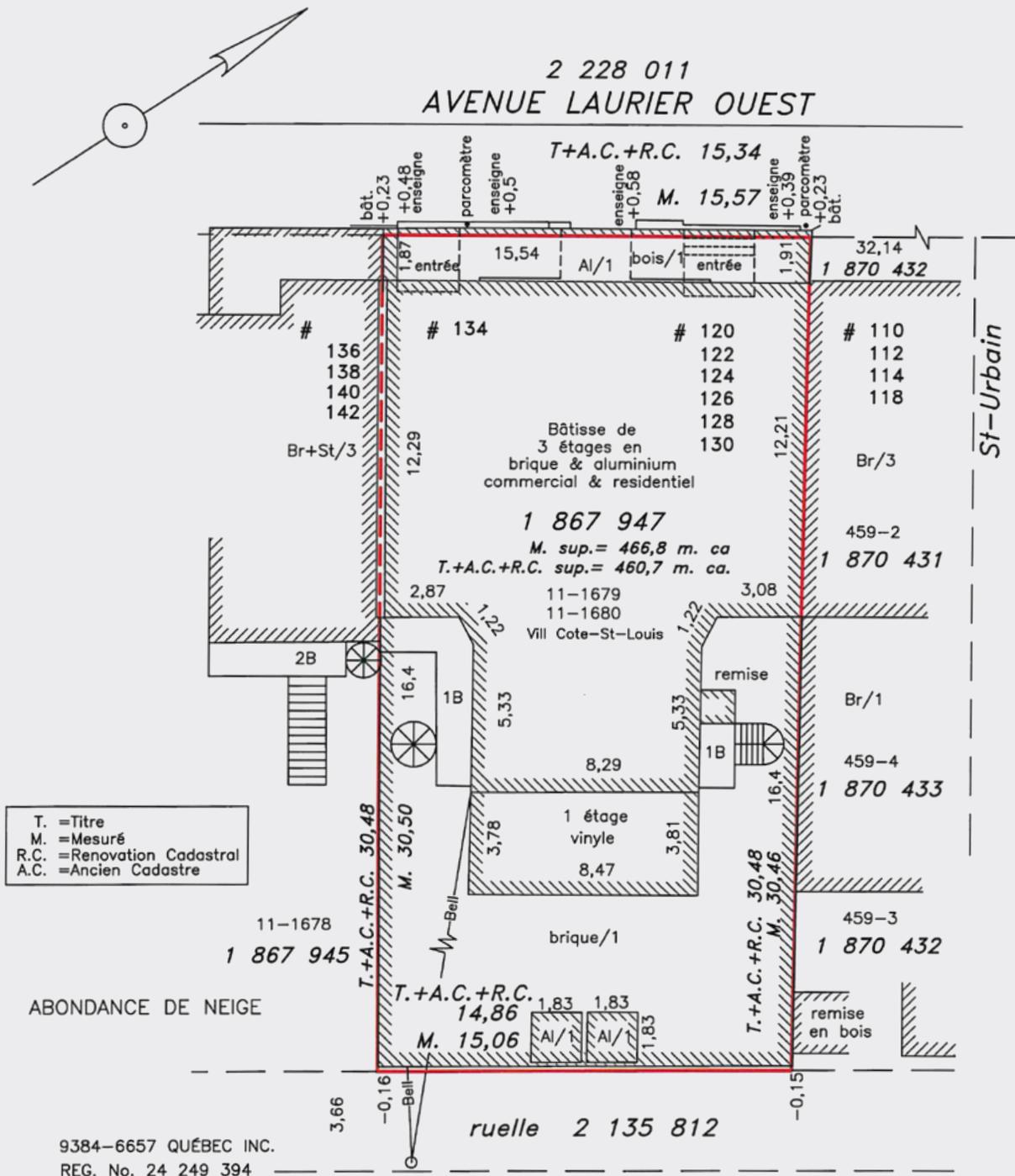
5. Épicerie » 700 M

À VENDRE



120-134, AVENUE LAURIER O.
MONTREAL

LOCALISATION



À VENDRE



120-134, AVENUE LAURIER O.
MONTRÉAL

CARACTÉRISTIQUES

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble (rénovations majeures en 2020) est composé de 2 locaux commerciaux ainsi que 8 appartements résidentiels entièrement rénovés au goût du jour.

Les locaux commerciaux totalisent ± 4 411 pi².



SUPERFICIE
TOTALE BÂTIMENT

± 9 500 PI²



ESPACE
STATIONNEMENT

AVEC VIGNETTE
DE STATIONNEMENT
DANS LA RUE



RÉNOVATION
MAJEURE

2020

NOMBRE D'APPARTEMENTS	7 X 3 ½	TOITURE	Goudron et gravier
NOMBRE D'APPARTEMENTS	1 X 4 ½	FONDATION	Béton
LOCAUX COMMERCIAUX	2 (rez-de-chaussée)	CLIMATISATION	Avec une unité « Split » pour chaque unité locative
SUPERFICIE	9 584 pi ²	CHAUFFAGE	Électrique
NUMÉRO DE CADASTRE	1867 947	ÉLECTRICITÉ	Panneau indépendant de 100 AMP pour chaque unité locative
REVÊTEMENT EXTÉRIEUR	Mixte : « Pierres St-Marc », tuiles en aluminium 3 m et maçonnerie typique du Mile End	LOCATION	Loué à 100 %
		ENTRÉE LAVEUSE-SÈCHEUSE	8

À VENDRE



120-134, AVENUE LAURIER O.
MONTRÉAL

CARACTÉRISTIQUES

PARTICULARITÉ DE L'IMMEUBLE

APPROCHE

Tout en respectant la réglementation municipale de l'arrondissement, une approche urbaine a été privilégiée dans les rénovations de l'immeuble afin de mettre en œuvre un bâtiment comportant modernité et en gardant sa touche si caractéristique que l'on connaît au quartier du Mile End.

ARCHITECTURE

La réfection de l'immeuble se veut le mariage parfait entre une vision moderne et un cachet si caractéristique du quartier.

ENVIRONNEMENT

L'immeuble nous démontre l'avenue Laurier dans toute sa splendeur ! Situé au cœur du Mile End, l'immeuble nous permet de vivre une expérience urbaine de choix. L'immeuble offre une superbe visibilité sur une importante artère à grand trafic automobile et piéton. Les occupants ont accès à plusieurs services à distance de marche et un accès facile au transport en commun pouvant les amener rapidement partout sur l'île.

À VENDRE



120-134, AVENUE LAURIER O.
MONTRÉAL

ANALYSE FINANCIÈRE

ANALYSE 2023

REVENUS	RÉSIDENTIEL	COMMERCIAL	TOTAL
Loyers résidentiels	166 020 \$	125 014 \$	291 034 \$
REVENUS POTENTIELS	166 020 \$	125 014 \$	291 034 \$
Taux de vacance - Créances 4 % résidentiel / 5 % commercial	6 641 \$	5 125 \$	11 766 \$
REVENUS BRUT TOTAUX	159 379 \$	119 889 \$	279 268 \$
DÉPENSES	RÉSIDENTIEL	COMMERCIAL	TOTAL
Taxes municipales (résidentiel seulement)			45 916 \$
Taxes scolaires			2 805 \$
Assurances			5 900 \$
Entretien réparation (500 \$ par porte)(SCHL)			4 000 \$
Concierge (170 \$ par porte)(SCHL)			1 360 \$
Frais de gestion 3,5 %			5 516 \$
Électricité aire commune			500 \$
Divers			
TOTAL DES DÉPENSES			65 997 \$
REVENU NET			213 271 \$

* 134 LAURIER VACANT, SERA RELOUÉ À 24 \$ / PI²

À VENDRE



120-134, AVENUE LAURIER O.
MONTRÉAL

ANALYSE FINANCIÈRE

RATIOS FINANCIERS

RATIOS FINANCIERS	RÉELS	NORMALISÉS
Prix/porte (PPP)	398 500 \$	
Multiplicateur rev. Brut (MRB)	15,5	
Multiplicateur rev. Net (MRN)	18	
Cap Rate (TGA)	5,5 %	

À VENDRE



120-134, AVENUE LAURIER O.
MONTRÉAL

CARACTÉRISTIQUES

AV. LAURIER OUEST



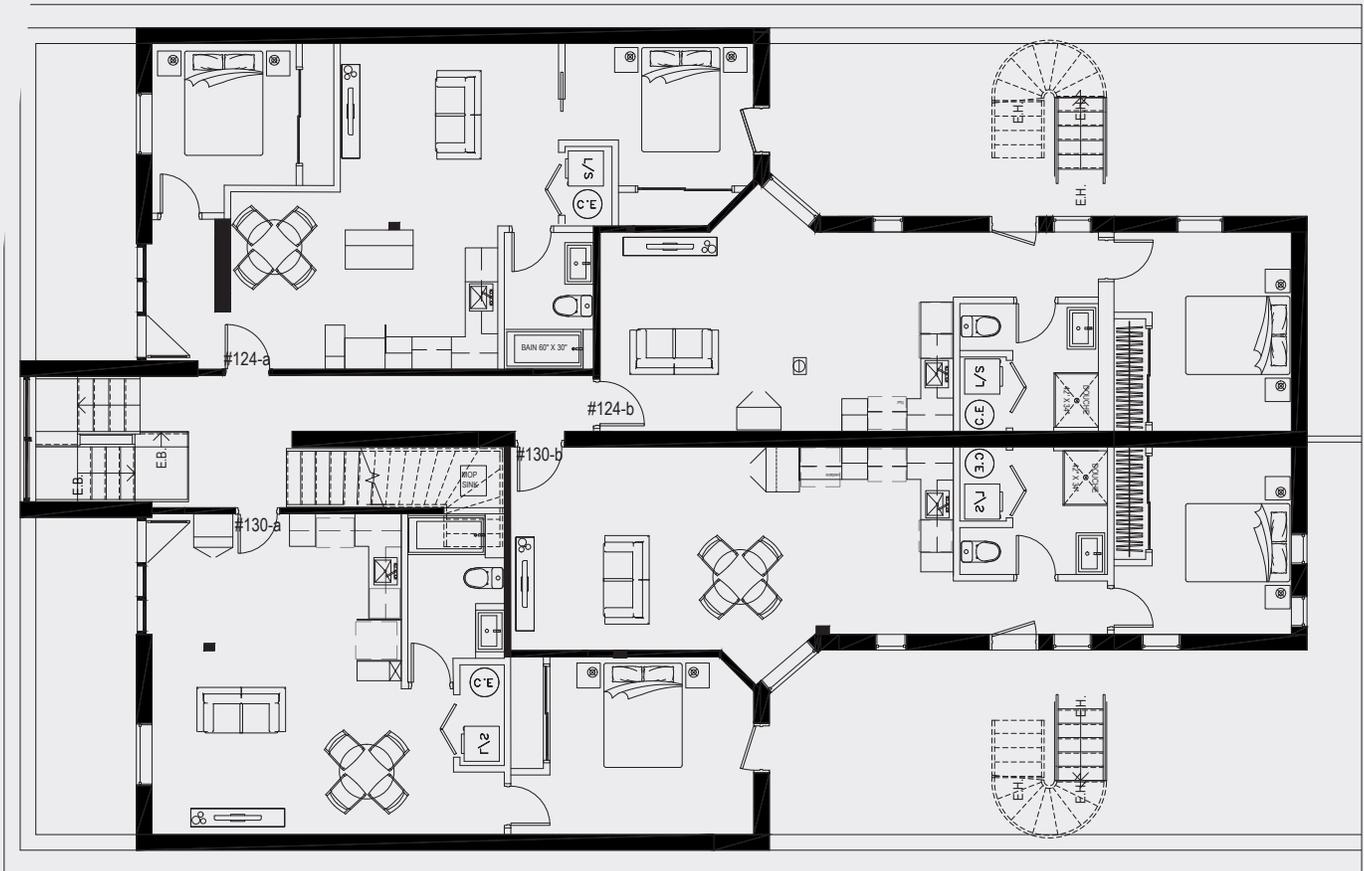
À VENDRE



120-134, AVENUE LAURIER O.
MONTRÉAL

CARACTÉRISTIQUES

AV. LAURIER OUEST



À VENDRE



17990, RUE DES GOUVERNEURS,
UNITÉ 3, MIRABEL

PHOTOGRAPHIES



À VENDRE



17990, RUE DES GOUVERNEURS,
UNITÉ 3, MIRABEL

PHOTOGRAPHIES



MARTIN CREAMER

CPA, CA | COURTIER IMMOBILIER COMMERCIAL

514 602-9471

MCREAMER@PROVAD.CA

LOUIS-PHILIPPE LABONTÉ

COURTIER IMMOBILIER COMMERCIAL

514 377-0692

LPLABONTE@PROVAD.CA

LABONTECREAMER.CA

PROULX, VADNAIS & ASSOCIÉS INC. | AGENCE IMMOBILIÈRE