



Jonathan Saveriano, Courtier immobilier résidentiel et commercial
GROUPE SUTTON - CENTRE OUEST INC.
Agence immobilière
245, av. Victoria #20
Westmount (QC) H3Z 2M6
<https://cscimmo.com>

514-486-5283 / 514-933-5800
Télécopieur : 514-933-2299
jsaveriano@sutton.com



No Centris 13034681 (En vigueur)



2 700 000 \$ + TPS/TVQ

351-353 Av. Prince-Albert
Westmount
H3Z 2N9

Région Montréal
Quartier
Près de Somerville
Parc industriel

Genre de propriété	Commerciale	Année de construction	1900
Style	Bâtisse	Date de livraison prévue	
Type de copropriété		Devis	
Utilisation de la propriété	Commerciale et résidentielle	Déclaration de copropriété	
Type de bâtiment	En rangée sur coin		
Nombre total d'étages	2		
Dimensions du bâtiment	64,4 X 30,10 p irr	Cotisation spéciale	
Sup. habitable		Procès-verbal	
Superficie du bâtiment		États financiers	
Dimensions du terrain	34,10 X 86,11 p irr	Règlements de l'immeuble	
Superficie du terrain	2 941,78 pc	Assurance de l'immeuble	
Cadastre de l'immeuble	6571864 Cadastre of Quebec	Carnet d'entretien	
Cadastre parties communes		Assurance du syndicat	
Possibilité d'échange		Études de fonds de prévoyance	
Zonage	Résidentiel, Commercial	Reprise/Contrôle de justice	Non
Genre d'exploitation		Certificat de localisation	Oui (2024)
Genre de commerce		Numéro de matricule	
		Date ou délai d'occupation	Selon les baux
		Signature de l'acte de vente	30 jours PA/PL acceptée

Évaluation (municipale)

Année	2025
Terrain	1 \$
Bâtiment	1 \$

Taxes (annuelles)

Municipale	1 \$ (2025)
Scolaire	1 \$ (2025)
Secteur	
Affaire	
Eau	

Énergie (annuelle)

Électricité	
Mazout	
Gaz	

Total	2 \$	Total	2 \$	Total
--------------	------	--------------	------	--------------

Utilisation de l'espace - Superficie disponible de 414 à 2 181

Type	Commercial	Loyer mensuel	2 500 \$ (2025-06-23)	Inclus selon bail
Numéro d'unité	39	Type de bail	Net	
Raison sociale		Valeur locative		Exclus selon bail
Superficie	764 pc	Option de renouv. du bail	Oui (3 ans)	
Bail	2025-05-01 au 2028-11-30	Vente d'entreprise		

Franchise		En exploitation depuis Option renouv. franchise	
Type	Commercial	Loyer mensuel	5 225 \$ (2025-06-23) Inclus selon bail
Numéro d'unité	351	Type de bail	Net
Raison sociale		Valeur locative	Exclus selon bail
Superficie	1 003 pc	Option de renouv. du bail	Oui (5 ans)
Bail	2024-01-01 au 2030-12-31	Vente d'entreprise	
Franchise		En exploitation depuis Option renouv. franchise	
Type	Commercial	Loyer mensuel	1 485 \$ (2025-06-23) Inclus selon bail
Numéro d'unité	353	Type de bail	Net
Raison sociale		Valeur locative	Exclus selon bail
Superficie	414 pc	Option de renouv. du bail	
Bail	2023-06-01 au 2026-07-31	Vente d'entreprise	
Franchise		En exploitation depuis Option renouv. franchise	

Espace additionnel	Dimensions	Cadastre/Numéro de l'unité	Description des droits
Allée			Partie privative

Revenus mensuels (résidentiel) - 1 unité(s)					
Numéro log.	41	Fin de bail	2025-07-31	Inclus selon bail	Stationnement extérieur (1)
Nbre pièces	6	Loyer effectif mensuel	3 650 \$ (2025-06-24)		
Nbre chambres	2	Loyer potentiel mensuel		Exclus selon bail	
Nbre SDB + SE	2+0	Particularité			
Inst. lav/séch.	Oui	Nbre stationnements	Ext. : 1		

Caractéristiques			
Système d'égouts	Municipalité	Commodités - Unité/propriétaire	
Approvisionnement eau	Municipalité	Chargement	
Fondation	Pierre	Appareils loc. (mens.)	
Revêtement de la toiture	Membrane élastomère	Stat. cadastré (incl. prix)	
Revêtement	Brique	Stat. cadastré (excl. prix)	
Plancher séparateur		Stat. (total)	
Fenestration		Allée	
Énergie/Chauffage	Électricité	Terrain	
Mode chauffage	Plinthes électriques	Particularités du site	
Sous-sol	6 pieds et plus, Non aménagé	Proximité	
Rénovations		Étude environnementale	
Eau (accès)		Garage	
Adapté pers. mobilité réduite			

Inclusions
Tous les électroménagers dans 41 Somerville (unité résidentielle).

Exclusions
Biens des locataires.

--

Remarques

Située dans le quartier le plus prestigieux de Montréal, cette propriété à usage mixte se trouve au coeur de Westmount, où l'on trouve des boutiques et des restaurants raffinés. Cet immeuble de 4 unités complètement occupé offre des revenus diversifiés avec une combinaison d'un locataire résidentiel, un restaurant et 2 boutiques. Tous les locataires commerciaux sont en activité depuis plusieurs années et ont des baux nets, payant un pourcentage de TOUTES les dépenses d'exploitation. L'unité résidentielle a été entièrement rénovée en 2022. Zonée pour plusieurs usages, la propriété présente un potentiel et une flexibilité très intéressants.

Addenda

- La propriété faisait auparavant partie d'une plus grande propriété et a été récemment recadastrée. Les taxes municipales et scolaires ainsi que l'évaluation municipale n'ont pas encore été émises. Les taxes municipales pour 2025 s'élevaient à 47372,95 \$ et les taxes scolaires à 1983,62 \$, mais ne reflétaient pas les modifications cadastrales apportées et étaient pour le lot précédent qui était plus grand.

- Les loyers indiqués sur l'inscription pour les trois unités commerciales sont les montants NETS (loyer de base). Les locataires commerciaux payaient ensemble 59,5 % du total des dépenses d'exploitation, soit environ 63 087,34 \$ en 2025. À noter : ces chiffres ne reflètent pas les modifications cadastrales.

- Les fenêtres du 2ème étage ont été changées en 2022.

- 2 espaces de stationnement extérieures (accès par Somerville) une pour l'unité résidentielle, l'autre pour l'une des boutiques.

- L'unité résidentielle a été entièrement rénovée et dispose de 2 salles de bains rénovées, de nouveaux planchers, d'une cuisine rénovée, de l'air conditionné central et de bien d'autres choses encore.

- Petite cour arrière

- Sous-sol non aménagé inclus dans le bail du restaurant (bonne hauteur de plafond)

- Comme l'immeuble n'est pas entièrement commercial (il est en partie résidentiel), la TPS/TVQ sera applicable sur une partie du prix de vente. La proportion exacte reste à déterminer.

Vente avec exclusion(s) de garantie légale : L'IMMEUBLE est vendue sans garantie légale de qualité aux risques et périls de l'acheteur.

Déclaration du vendeur

Oui DV-74143

Source

GROUPE SUTTON - CENTRE OUEST INC., 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.



Extérieur



Extérieur



Extérieur



Extérieur



Stationnement



Extérieur



Cuisine



Salon



Hall d'entrée/Vestibule



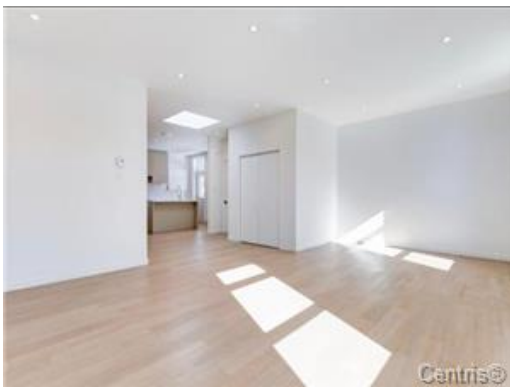
Cuisine



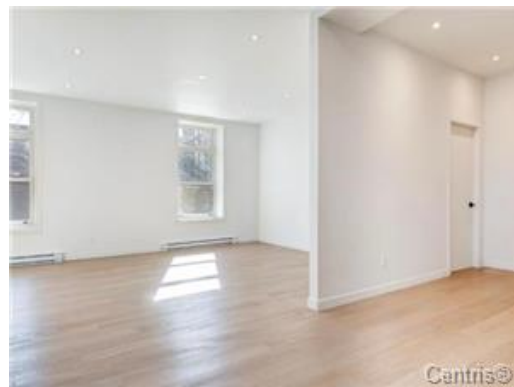
Cuisine



Cuisine



Salon



Salon



Cuisine



Chambre à coucher



Hall d'entrée/Vestibule



Chambre à coucher



Salle de bains



Chambre à coucher



Chambre à coucher



Salle de bains



Hall d'entrée/Vestibule



Cour