



Simon Lemay, Courtier immobilier résidentiel et commercial agréé DA
 Simon Lemay Inc.
RE/MAX CRYSTAL, Agence immobilière
 228, boul. Curé-Labelle
 Ste-Thérèse (QC) J7E 2X7
<http://www.simonlemay.ca>

514-207-7111 / 450-430-4207
 Télécopieur : 450-430-6581
infolemaysold@gmail.com



No Centris 13014439 (En vigueur)

[Voir toutes les photos](#)



1 275 000 \$

15919-15953 Rue Notre-Dame E.
Montréal (Rivière-des-Prairies/Pointe-aux-Trembles)
H1A 3T5
Région Montréal
Quartier Pointe-aux-Trembles
Près de
Plan d'eau

Genre de propriété	Quintuplex	Année de construction	1949
Utilisation de la propriété	Résidentielle et commerciale	Évaluation du terrain	647 200 \$
Type de bâtiment	Isolé (détaché)	Évaluation du bâtiment	402 200 \$
Nombre total d'étages		Évaluation totale	1 049 400 \$ (121,50%)
Dimensions du bâtiment	93,10 X 73,2 p irr	Date de livraison prévue	
Superficie habitable	9 157,93 pc	Reprise/Contrôle de justice	Non
Superficie du bâtiment	6 717,75 pc	Possibilité d'échange	
Dimensions du terrain	242,9 X 124,8 p irr	Certificat de localisation	Non
Superficie du terrain	17 416 pc	Numéro de matricule	
Cadastre	1875493	Date ou délai d'occupation	30 jours PA acceptée
Zonage	Résidentiel, Commercial	Signature de l'acte de vente	30 jours PA acceptée

Revenus mensuels (résidentiel) - 2 unité(s)

Numéro log.	15925	Fin de bail	2027-06-30	Inclus selon bail	Stationnement extérieur (2), Déneigement
Nbre pièces	6	Loyer mensuel	1 386 \$	Exclus selon bail	Chauffage, Électricité, Eau chaude, Meublé
Nbre chambres (hor 3)		Valeur locative			
Nbre SDB + SE	1+0	Particularités			
Inst. lav/séch.		Nbre stationnements	Ext. : 2		

Numéro log.	15953	Fin de bail	2027-06-30	Inclus selon bail	Stationnement extérieur (2), Déneigement
Nbre pièces	3	Loyer mensuel	1 080 \$	Exclus selon bail	Chauffage, Électricité, Eau chaude, Meublé
Nbre chambres (hor 1)		Valeur locative			
Nbre SDB + SE	1+0	Particularités			
Inst. lav/séch.		Nbre stationnements	Ext. : 2		

Revenus bruts potentiels annuels 29 592 \$ (2026-06-23)

Revenus mensuels (commercial, industriel et bureau) - 4 unité(s)

Type	Commercial	Loyer mensuel	817 \$	Inclus selon bail	
Numéro de l'unité	15951	Type de bail	Brut	Exclus selon bail	
Raison sociale	videotron	Valeur locative			

Superficie	100 pc	Option de renouvellement	Oui (5 ans)	
Bail	2016-07-01 au 2030-06-30	Vente d'entreprise		
Type	Commercial	Loyer mensuel		Inclus selon bail
Numéro de l'unité	15919	Type de bail		
Raison sociale	prop occupant	Valeur locative	3 200 \$	Exclus selon bail
Superficie	3 000 pc	Option de renouvellement		
Bail	Propriétaire occupant	Vente d'entreprise		
Type	Commercial	Loyer mensuel	838 \$	Inclus selon bail
Numéro de l'unité	15949	Type de bail	Brut	
Raison sociale		Valeur locative		Exclus selon bail
Superficie	495 pc	Option de renouvellement	Oui (3 ans)	
Bail	2024-05-01 au 2027-04-30	Vente d'entreprise		
Type	Commercial	Loyer mensuel	2 075 \$	Inclus selon bail
Numéro de l'unité	15947	Type de bail	Brut	
Raison sociale		Valeur locative		Exclus selon bail
Superficie	1 222 pc	Option de renouvellement	Oui (3 ans)	
Bail	2024-05-01 au 2027-04-30	Vente d'entreprise		
Revenus bruts potentiels annuels			83 160 \$ (2026-06-23)	

Caractéristiques

Système d'égouts	Municipalité	Chargement	
Approvisionnement eau	Municipalité	Appareils loc. (mens.)	
Fondation		Rénovations	
Revêtement de la toiture	Membrane élastomère	Piscine	
Revêtement		Stat. (total)	Allée (30), Garage (2)
Plancher séparateur	Bois	Allée	Asphalte, Double largeur ou plus
Fenestration		Garage	Chauffé, Intégré, Tandem
Type de fenestration		Abri d'auto	
Énergie/Chauffage	Électricité	Terrain	
Mode chauffage		Topographie	Plat
Recouvrement de plancher		Particularités du site	
Sous-sol		Eau (accès)	
Salle de bains		Vue	
Inst. laveuse-sécheuse		Proximité	Autoroute, Cégep, École primaire, École secondaire, Garderie/CPE, Golf, Parc, Piste cyclable, Transport en commun
Foyer-Poêle		Étude environnementale	
Armoires cuisine		Efficacité énergétique	
Commodités - Unité/propriété	Climatiseur mural, Enseignes permises	Occupation	Simple
Commodités – Bâtiment			
Adapté pers. mobilité réduite	Entrée adaptée		

Inclusions

Exclusions

Remarques

Exceptionnelle opportunité d'investissement! Immeuble mixte (quintuplex résidentiel et commercial) stratégiquement situé sur la rue Notre-Dame Est à Pointe-aux-Trembles. Il offre une excellente visibilité et de nombreuses possibilités. Ce bâtiment génère de superbes revenus bruts potentiels de 111 348 \$/année. Érigé sur un vaste terrain de 17 416 pc avec 30 espaces de stationnement en allée, il comprend 2 logements résidentiels et 3 locaux commerciaux, dont l'un est idéal pour un propriétaire occupant. Situé tout près des services, parcs, écoles et axes routiers.

Addenda

Revenus bruts potentiels annuels de 111 348 \$

Bâtiment de type isolé (détaché) construit en 1949

Vaste terrain offrant une superficie de 17 416 pieds carrés

Superficie au sol du bâtiment de 6 717,75 pieds carrés

Superficie habitable/ locative : 9 157 pc

Comprend 2 logements résidentiels loués jusqu'en juillet 2027

Comprend 3 locaux commerciaux + un bail pour l'utilisation d'une antenne de télécommunication.

Incluant un local de 3 000 pc disponible pour un propriétaire occupant

Des locataires bien établis (ex. : Vidéotron)

Stationnement très abondant : 30 places en allée extérieure
et 2 espaces de garage

Revêtement de la toiture en membrane élastomère

Zonage permissif pour usage résidentiel et commercial

Emplacement stratégique à proximité du fleuve Saint-Laurent, des écoles, des transports en commun et de la piste cyclable

Vente avec exclusion(s) de garantie légale : Vendu sans garantie légale aux risques et périls de l'acheteur

Déclaration du vendeur

Non

Source

RE/MAX CRYSTAL, 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.

Sommaire financier

15919-15953 Rue Notre-Dame E. Montréal (Rivière-des-Prairies/Pointe-aux-Trembles) H1A 3T5

Revenus bruts potentiels (2026-06-23)		Résidentiel	
Résidentiel	29 592 \$	Type	Nombre
Commercial	83 160 \$	3 ½	1
Stationnements/Garages		6 ½	1
Autres		Total	2
Total	112 752 \$	Commercial	
Inoccupation et mauvaises créances		Type	Nombre
Résidentiel		Commercial	4
Commercial		Total	4
Stationnements/Garages		Autres	
Autres		Type	Nombre
Total		Multiplicateur de revenu brut	11,31 ³
Revenus bruts effectifs		Prix par porte	637 500 \$ ¹
	112 752 \$	Prix par pièce	141 667 \$ ¹
Dépenses d'exploitation		Coefficient de comparaison du nbre de pces	4,50 ¹
Taxe municipale (2026)	17 860 \$	Nombre total de pièces	9 ¹
Taxe scolaire (2026)	795 \$		
Taxe de secteur			
Taxe d'affaires			
Taxe d'eau			
Énergie - Électricité			
Énergie - Mazout			
Énergie - Gaz			
Ascenseur(s)			
Assurances	9 700 \$		
Câble (télé)			
Concierge			
Contenant sanitaire			
Déneigement	2 735 \$		
Entretien			
Équipement (location)			
Frais communs			
Gestion/Administration			
Ordures			
Pelouse			
Publicité			
Sécurité			
Récupération des dépenses			
Total	31 090 \$		
Revenus nets d'exploitation	81 662 \$		



Façade



Façade



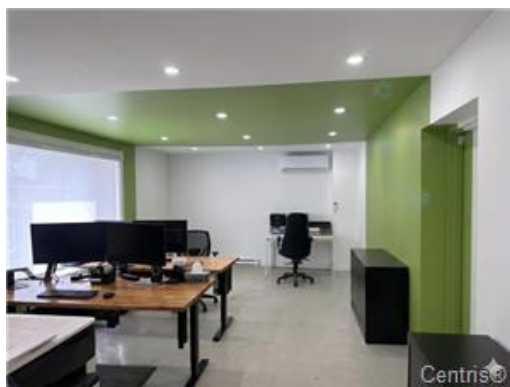
Garage



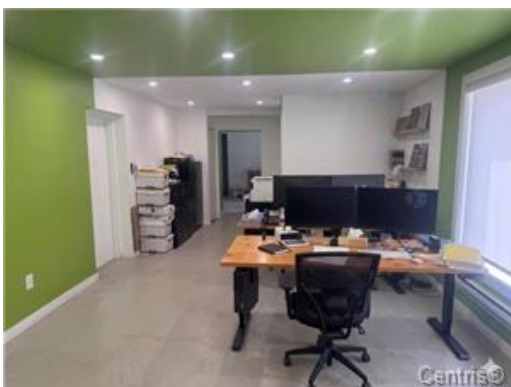
Bureau



Bureau



Bureau



Bureau



Bureau