



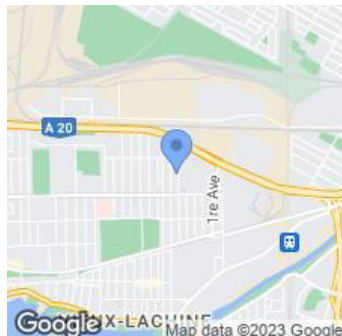
**Justin Lachapelle**, Courtier immobilier résidentiel et commercial agréé DA  
**IMMEUBLES MTL / MTL REALTY**  
 Agence immobilière  
 2835, pl. Winner  
 Saint-Lazare (QC) J7T 2B1  
<http://www.immeubles-mtl.com>

514-234-1275

[justin@immeubles-mtl.com](mailto:justin@immeubles-mtl.com)



**No Centris** 19918470 (En vigueur)



**799 000 \$**

**773-777 5e Avenue  
 Montréal (Lachine)  
 H8S 2W5**

**Région** Montréal  
**Quartier** Est  
**Près de**  
**Plan d'eau**

<b>Genre de propriété</b>	Quadruplex	<b>Année de construction</b>	1941
<b>Utilisation de la propriété</b>	Résidentielle seulement	<b>Évaluation du terrain</b>	242 100 \$
<b>Type de bâtiment</b>	Isolé (détaché)	<b>Évaluation du bâtiment</b>	329 800 \$
<b>Nombre total d'étages</b>	2	<b>Évaluation totale</b>	571 900 \$ (139,71%)
<b>Dimensions du bâtiment</b>	32 X 45 p	<b>Date de livraison prévue</b>	
<b>Superficie habitable</b>		<b>Reprise/Contrôle de justice</b>	Non
<b>Superficie du bâtiment</b>		<b>Possibilité d'échange</b>	
<b>Dimensions du terrain</b>	50 X 75 p	<b>Certificat de localisation</b>	Oui (2023)
<b>Superficie du terrain</b>	3 750 pc	<b>Numéro de matricule</b>	
<b>Cadastre</b>	2135089	<b>Date ou délai d'occupation</b>	60 jours PA acceptée
<b>Zonage</b>	Résidentiel	<b>Signature de l'acte de vente</b>	30 jours PA acceptée

### Revenus mensuels (résidentiel) - 4 unité(s)

<b>Numéro log.</b>	777	<b>Fin de bail</b>	Propriétaire occupant	<b>Inclus selon bail</b>	
<b>Nbre pièces</b>	4	<b>Loyer mensuel</b>		<b>Exclus selon bail</b>	
<b>Nbre chambres (hor 2)</b>		<b>Valeur locative</b>	1 700 \$		
<b>Nbre SDB + SE</b>	1+0	<b>Particularités</b>			
<b>Inst. lav/séch.</b>		<b>Nbre stationnements</b>			
<b>Niveau</b>	<b>Pièce</b>	<b>Dimensions</b>	<b>Revêtement de sol</b>	<b>Information supplémentaire</b>	
RDC	Cuisine	14,9 X 13,5 p	Céramique	Combo cuisine/SAM	
RDC	Salon	13,3 X 11,10 p	Bois		
RDC	Chambre à coucher	13,4 X 11 p	Bois		
RDC	Chambre à coucher	13,3 X 9 p	Bois		
RDC	Salle de bains	12,9 X 5 p	Céramique		
<b>Espace additionnel</b>			<b>Dimensions</b>		
Gazebo			13 X 11 p		
<b>Numéro log.</b>	775	<b>Fin de bail</b>	2024-06-30	<b>Inclus selon bail</b>	Taxe d'eau, Déneigement, Pelouse
<b>Nbre pièces</b>	3	<b>Loyer mensuel</b>	715 \$	<b>Exclus selon bail</b>	Chauffage, Internet, Électricité, Eau chaude
<b>Nbre chambres (hor 1)</b>		<b>Valeur locative</b>			
<b>Nbre SDB + SE</b>	1+0	<b>Particularités</b>			
<b>Inst. lav/séch.</b>	Oui	<b>Nbre stationnements</b>			

<b>Numéro log.</b>	773	<b>Fin de bail</b>	2024-06-30	<b>Inclus selon bail</b>	Taxe d'eau, Déneigement, Pelouse
<b>Nbre pièces</b>	3	<b>Loyer mensuel</b>	532 \$	<b>Exclus selon bail</b>	Chauffage, Internet, Électricité, Eau chaude
<b>Nbre chambres (hor 1</b>		<b>Valeur locative</b>			
<b>Nbre SDB + SE</b>	1+0	<b>Particularités</b>			
<b>Inst. lav/séch.</b>	Oui	<b>Nbre stationnements</b>			
<hr/>					
<b>Numéro log.</b>	777A	<b>Fin de bail</b>	Propriétaire occupant	<b>Inclus selon bail</b>	
<b>Nbre pièces</b>	3	<b>Loyer mensuel</b>		<b>Exclus selon bail</b>	
<b>Nbre chambres (hor 1</b>		<b>Valeur locative</b>	850 \$		
<b>Nbre SDB + SE</b>	1+0	<b>Particularités</b>			
<b>Inst. lav/séch.</b>	Oui	<b>Nbre stationnements</b>			
<b>Revenus bruts potentiels annuels</b>			45 564 \$ (2023-07-30)		

## Caractéristiques

<b>Système d'égouts</b>	Municipalité	<b>Chargement</b>	
<b>Approvisionnement eau</b>	Municipalité	<b>Appareils loc. (mens.)</b>	
<b>Fondation</b>	Blocs de béton	<b>Rénovations</b>	
<b>Revêtement de la toiture</b>		<b>Piscine</b>	
<b>Revêtement</b>		<b>Stat. (total)</b>	Allée (4)
<b>Plancher séparateur</b>		<b>Allée</b>	Asphalte, Double largeur ou plus
<b>Fenestration</b>		<b>Garage</b>	
<b>Type de fenestration</b>		<b>Abri d'auto</b>	
<b>Énergie/Chauffage</b>	Électricité	<b>Terrain</b>	
<b>Mode chauffage</b>	Plinthes électriques	<b>Topographie</b>	
<b>Recouvrement de plancher</b>		<b>Particularités du site</b>	
<b>Sous-sol</b>	Entrée extérieure, Non aménagé	<b>Eau (accès)</b>	
<b>Salle de bains</b>		<b>Vue</b>	
<b>Inst. laveuse-sécheuse</b>		<b>Proximité</b>	Autoroute, Cégep, École primaire, École secondaire, Garderie/CPE, Golf, Hôpital, Piste cyclable, Train de banlieue, Transport en commun
<b>Foyer-Poêle</b>		<b>Étude environnementale</b>	
<b>Armoires cuisine</b>		<b>Efficacité énergétique</b>	
<b>Équipement/Services</b>	Climatiseur mural, Échangeur d'air, Installation aspirateur central, Système d'alarme, Thermopompe murale	<b>Occupation</b>	

Adapté pers. mobilité réduite

## Inclusions

Appartement 777 : Cuisinière, lave-vaisselle, hotte/micro-ondes, alarme, aspirateur central et accessoires, gazebo, 4 cabanons.

## Exclusions

Tous les électroménagers sont exclus à l'exception de la cuisinière, du lave-vaisselle et de la hotte/micro-ondes de l'appartement 777. Les électroménagers appartiennent aux locataires des appartements 773 et 775.

## Remarques - Courtier

4plex détaché bien entretenu avec un 4.5 prêt à emménager. Magnifiquement rénové avec 2 entrées. Les deux appartements du rez-de-chaussée sont occupés par le propriétaire et pourraient être loués pour 1 700\$ (4,5) et 850\$ (3,5). Les 2 appartements à l'étage sont actuellement loués pour 715\$ (3,5) et 532\$ (3,5). Le revenu annuel actuel est de 14 964\$. Revenus potentiels avec les 4 appartements loués sont de 45 564\$. Portes-patio de la cuisine mènent à une cour méticuleuse avec un impressionnant gazebo 3 saisons. Cour arrière clôturée. 1,4 km à pied du canal Lachine/restaurants/boutiques. À 12 minutes en voiture du centre ville de Montréal.

## Addenda

Pré-approbation hypothécaire requise avant la visite.

3 voitures peuvent être stationnées sur le côté droit de l'entrée double.

(2 à l'avant et 1 sur le côté en tandem)

Une voiture peut être stationnée dans l'entrée à gauche.

Le propriétaire utilise actuellement les deux appartements du 1er étage pour lui-même en tant que 7 1/2. (777 + 777A)

En 1976, le bâtiment a été utilisé comme un 4plex. Il y a 4 compteurs d'hydro séparés et 4 panneaux électriques si le futur acheteur souhaite reconvertir en 4 appartements (Quelques modifications seraient nécessaires).

Autres rénovations:

Panneaux électriques:

1er étage: 777 (200 ampères) + 777A (100 ampères)

2e étage: 773 et 775 ont chacun un panneau électrique de 125 ampères.

Thermopompe murale (inclus A/C) dans 777 (2021) & 775 (2023).

A/C mural 773 (2019) & 777 (2008).

Fenêtres & portes: 1er étage 2017, salle de lavage + porte d'entrée + 2e étage 2008.

Drain français installé en 2007 avec membrane de fondation.

Entrée d'eau changée en cuivre en 1980.

Comptoir de cuisine en Corian dans l'appartement 777.

La salle de bain au 777A a été rénové en 2021.

Taxes basses 3803\$.

## Vente sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur

### Déclaration du vendeur

Oui DV-27230

Conforme à la protection de l'environnement

### Source

IMMEUBLES MTL / MTL REALTY, 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

773-777 5e Avenue Montréal (Lachine) H8S 2W5

<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2"><b>Revenus bruts potentiels (2023-07-30)</b></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Résidentiel</td> <td style="text-align: right;">45 564 \$</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Commercial</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Stationnements/Garages</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Autres</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;"><b>Total</b></td> <td style="text-align: right;"><b>45 564 \$</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Inoccupation et mauvaises créances</b></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Résidentiel</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Commercial</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Stationnements/Garages</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Autres</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;"><b>Total</b></td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;"><b>Revenus bruts effectifs</b></td> <td style="text-align: right;"><b>45 564 \$</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Dépenses d'exploitation</b></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Taxe municipale (2023)</td> <td style="text-align: right;">3 387 \$</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Taxe scolaire (2023)</td> <td style="text-align: right;">416 \$</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Taxe de secteur</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Taxe d'affaires</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Taxe d'eau</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Énergie - Électricité</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Énergie - Mazout</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Énergie - Gaz</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Ascenseur(s)</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Assurances</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Câble (télé)</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Concierge</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Contenant sanitaire</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Déneigement</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Entretien</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Équipement (location)</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Frais communs</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Gestion/Administration</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Ordures</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Pelouse</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Publicité</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Sécurité</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Récupération des dépenses</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;"><b>Total</b></td> <td style="text-align: right;"><b>3 803 \$</b></td> </tr> <tr> <td><b>Revenus nets d'exploitation</b></td> <td style="text-align: right;"><b>41 761 \$</b></td> </tr> </table>	<b>Revenus bruts potentiels (2023-07-30)</b>		Résidentiel	45 564 \$	Commercial		Stationnements/Garages		Autres		<b>Total</b>	<b>45 564 \$</b>	<b>Inoccupation et mauvaises créances</b>		Résidentiel		Commercial		Stationnements/Garages		Autres		<b>Total</b>		<b>Revenus bruts effectifs</b>	<b>45 564 \$</b>	<b>Dépenses d'exploitation</b>		Taxe municipale (2023)	3 387 \$	Taxe scolaire (2023)	416 \$	Taxe de secteur		Taxe d'affaires		Taxe d'eau		Énergie - Électricité		Énergie - Mazout		Énergie - Gaz		Ascenseur(s)		Assurances		Câble (télé)		Concierge		Contenant sanitaire		Déneigement		Entretien		Équipement (location)		Frais communs		Gestion/Administration		Ordures		Pelouse		Publicité		Sécurité		Récupération des dépenses		<b>Total</b>	<b>3 803 \$</b>	<b>Revenus nets d'exploitation</b>	<b>41 761 \$</b>	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2"><b>Résidentiel</b></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;"><b>Type</b></td> <td style="text-align: right;"><b>Nombre</b></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">3 ½</td> <td style="text-align: right;">3</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">4 ½</td> <td style="text-align: right;">1</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;"><b>Total</b></td> <td style="text-align: right;"><b>4</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Commercial</b></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;"><b>Type</b></td> <td style="text-align: right;"><b>Nombre</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Autres</b></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;"><b>Type</b></td> <td style="text-align: right;"><b>Nombre</b></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Multiplicateur de revenu brut</td> <td style="text-align: right;">17,54<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Prix par porte</td> <td style="text-align: right;">199 750 \$</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Prix par pièce</td> <td style="text-align: right;">61 462 \$</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Coefficient de comparaison du nbre de pces</td> <td style="text-align: right;">3,25</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Nombre total de pièces</td> <td style="text-align: right;">13</td> </tr> </table>	<b>Résidentiel</b>		<b>Type</b>	<b>Nombre</b>	3 ½	3	4 ½	1	<b>Total</b>	<b>4</b>	<b>Commercial</b>		<b>Type</b>	<b>Nombre</b>	<b>Autres</b>		<b>Type</b>	<b>Nombre</b>	Multiplicateur de revenu brut	17,54 <sup>2</sup>	Prix par porte	199 750 \$	Prix par pièce	61 462 \$	Coefficient de comparaison du nbre de pces	3,25	Nombre total de pièces	13
<b>Revenus bruts potentiels (2023-07-30)</b>																																																																																																											
Résidentiel	45 564 \$																																																																																																										
Commercial																																																																																																											
Stationnements/Garages																																																																																																											
Autres																																																																																																											
<b>Total</b>	<b>45 564 \$</b>																																																																																																										
<b>Inoccupation et mauvaises créances</b>																																																																																																											
Résidentiel																																																																																																											
Commercial																																																																																																											
Stationnements/Garages																																																																																																											
Autres																																																																																																											
<b>Total</b>																																																																																																											
<b>Revenus bruts effectifs</b>	<b>45 564 \$</b>																																																																																																										
<b>Dépenses d'exploitation</b>																																																																																																											
Taxe municipale (2023)	3 387 \$																																																																																																										
Taxe scolaire (2023)	416 \$																																																																																																										
Taxe de secteur																																																																																																											
Taxe d'affaires																																																																																																											
Taxe d'eau																																																																																																											
Énergie - Électricité																																																																																																											
Énergie - Mazout																																																																																																											
Énergie - Gaz																																																																																																											
Ascenseur(s)																																																																																																											
Assurances																																																																																																											
Câble (télé)																																																																																																											
Concierge																																																																																																											
Contenant sanitaire																																																																																																											
Déneigement																																																																																																											
Entretien																																																																																																											
Équipement (location)																																																																																																											
Frais communs																																																																																																											
Gestion/Administration																																																																																																											
Ordures																																																																																																											
Pelouse																																																																																																											
Publicité																																																																																																											
Sécurité																																																																																																											
Récupération des dépenses																																																																																																											
<b>Total</b>	<b>3 803 \$</b>																																																																																																										
<b>Revenus nets d'exploitation</b>	<b>41 761 \$</b>																																																																																																										
<b>Résidentiel</b>																																																																																																											
<b>Type</b>	<b>Nombre</b>																																																																																																										
3 ½	3																																																																																																										
4 ½	1																																																																																																										
<b>Total</b>	<b>4</b>																																																																																																										
<b>Commercial</b>																																																																																																											
<b>Type</b>	<b>Nombre</b>																																																																																																										
<b>Autres</b>																																																																																																											
<b>Type</b>	<b>Nombre</b>																																																																																																										
Multiplicateur de revenu brut	17,54 <sup>2</sup>																																																																																																										
Prix par porte	199 750 \$																																																																																																										
Prix par pièce	61 462 \$																																																																																																										
Coefficient de comparaison du nbre de pces	3,25																																																																																																										
Nombre total de pièces	13																																																																																																										



Façade



Façade



Autre



Autre

LOGEMENTS 777 ET 777A, REZ-DE-CHAUSSEE Aire Int. 1510 P<sup>2</sup>



Autre



Salon



Salon



Cuisine



Salle à manger



Cuisine



Cuisine



Salle de bains



Chambre à coucher principale



Chambre à coucher principale



Chambre à coucher



Autre



Autre



Autre



Autre



Autre

LOGEMENT 775 ETAGE Ave St. 716 sq'



PLAN

Autre

Autre



Autre



Autre



Autre