



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.mtl-realty.com>

514-234-1275

justin@mtl-realty.com



No Centris 25265270 (En vigueur)

[Voir toutes les photos](#)



995 000 \$

9-11 Rue Legault
Sainte-Anne-de-Bellevue
H9X 1Z3

Région Montréal
Quartier Sud
Près de St-Jacques

Plan d'eau

Genre de propriété	Duplex	Année de construction	1900
Utilisation de la propriété	Résidentielle seulement	Évaluation du terrain	213 700 \$
Type de bâtiment	Isolé (détaché)	Évaluation du bâtiment	219 600 \$
Nombre total d'étages	2	Évaluation totale	433 300 \$ (229,63%)
Dimensions du bâtiment	36 X 40 p irr	Date de livraison prévue	
Superficie habitable		Reprise/Contrôle de justice	Non
Superficie du bâtiment		Possibilité d'échange	
Dimensions du terrain	96 X 53 p	Certificat de localisation	Oui (2026)
Superficie du terrain	5 111 pc	Numéro de matricule	
Cadastre	1556534	Date ou délai d'occupation	Selon les baux
Zonage	Résidentiel	Signature de l'acte de vente	30 jours PA acceptée

Revenus mensuels (résidentiel) - 2 unité(s)

Numéro log.	9	Fin de bail	2027-05-31	Inclus selon bail	Stationnement extérieur (2), Taxe d'eau, Stationnement intérieur (0)
Nbre pièces	6	Loyer mensuel	2 300 \$	Exclus selon bail	Chauffage, Internet, Électricité, Climatisation, Cable/télé, Eau chaude, Meublé, Semi-meublé
Nbre chambres (hor4)		Valeur locative			

Nbre SDB + SE	1+1	Particularités	
Inst. lav/séch.	Oui	Nbre stationnements	Int. : 0 Ext. : 2

Niveau	Pièce	Dimensions	Revêtement de sol	Information supplémentaire
RDC	Cuisine	12 X 11 p irr	Bois	
RDC	SAL/SAM	17,4 X 15 p irr	Bois	
RDC	Chambre à coucher	10,9 X 9,10 p	Bois	
RDC	Salle d'eau	7 X 3,6 p	Bois	
2	Chambre à coucher	13,3 X 9 p	Bois	
2	Chambre à coucher	11,7 X 9 p	Bois	
2	Chambre à coucher	14 X 8 p	Bois	
2	Salle de bains	7,10 X 6,9 p	Bois	
Espace additionnel			Dimensions	
Garage			44,4 X 18,3 p	

Numéro log.	11	Fin de bail	Vacant	Inclus selon bail	Stationnement extérieur (4), Eau chaude, Stationnement intérieur (0)
--------------------	----	--------------------	--------	--------------------------	--

Nbre pièces	7	Loyer mensuel			
Nbre chambres (hor)	4	Valeur locative	2 500 \$	Exclus selon bail	Chauffage, Taxe d'eau, Internet, Électricité, Climatisation, Cable/télé
Nbre SDB + SE	1+1	Particularités			
Inst. lav/séch.	Oui	Nbre stationnements	Int. : 0 Ext. : 4		
Niveau	Pièce	Dimensions	Revêtement de sol	Information supplémentaire	
RDC	Cuisine	19,5 X 11,2 p	Vinyle	Cellier	
RDC	Salon	14,3 X 9 p	Vinyle		
RDC	Salle à manger	15,8 X 8,7 p	Vinyle		
RDC	Salle d'eau	5 X 4,6 p	Vinyle		
RDC	Cellier	8,2 X 3,6 p	Vinyle		
2	Chambre à coucher	11,6 X 11,1 p irr	Bois		
2	Chambre à coucher	12,5 X 8,6 p	Bois		
2	Chambre à coucher	12,3 X 8,5 p	Bois	Walk-in	
2	Chambre à coucher	11,5 X 8 p	Bois		
2	Salle de bains	8,3 X 4,10 p irr	Vinyle		
2	Landing	11,3 X 9,6 p irr	Bois		
Revenus bruts potentiels annuels			57 600 \$	(2026-10-01)	

Autres revenus mensuels - 1 unité(s)

Type	Nbre total d'unités	Nbre d'unités occupées	Revenus mensuels des unités occupées	Nombre d'unités inoccupées	Revenus mensuels des unités inoccupées
Stationnements/ Garages	1	1	500 \$		
Revenus bruts potentiels annuels			6 000 \$	(2026-10-01)	

Caractéristiques

Système d'égouts	Municipalité	Chargement	
Approvisionnement eau	Municipalité	Appareils loc. (mens.)	Chauffe-eau - 2 (32 \$)
Fondation		Rénovations	
Revêtement de la toiture	Membrane élastomère, Tôle	Piscine	
Revêtement		Stat. (total)	Allée (6), Garage (4)
Plancher séparateur		Allée	Avec prise extérieure, Double largeur ou plus, Non pavée
Fenestration	PVC	Garage	Détaché, Double largeur ou plus
Type de fenestration	Coulissante, Guillotine	Abri d'auto	
Énergie/Chauffage	Électricité	Terrain	Bordé par des haies, Clôturé
Mode chauffage	Plinthes électriques	Topographie	Plat
Recouvrement de plancher	Bois, Vinyle	Particularités du site	Coin de rue
Sous-sol	Bas (moins de 6 pieds), Non aménagé, Vide sanitaire	Eau (accès)	
Salle de bains		Vue	
Inst. laveuse-sécheuse		Proximité	Autoroute, Cégep, École primaire, École secondaire, Garderie/CPE, Hôpital, Parc, Train de banlieue, Transport en commun, Université
Foyer-Poêle		Étude environnementale	
Armoires cuisine	Mélamine	Efficacité énergétique	
Commodités - Unité/propriété		Occupation	
Commodités – Bâtiment			
Adapté pers. mobilité réduite			

Inclusions

Chaque logement inclus 5 appareils électroménagers; réfrigérateur, cuisinière, lave-vaisselle encastrée, laveuse et sècheuse.

Exclusions

Remarques

Une opportunité rare dans le secteur sud de Ste-Anne-de-Bellevue! Duplex avec un grand garage détaché de 800pc, deux allées privées pouvant accueillir 6 voitures, le tout sur un grand terrain de 5 111pc. Excellente opportunité d'investissement générant un revenu mensuel de 5 300 \$ (revenu annuel de 63 600\$). Contrairement à un duplex traditionnel (logements superposés), les deux unités sont de spacieuses maisons de ville sur deux étages, chacune disposant de deux entrées privées, offrant ainsi plus d'intimité & une véritable sensation de maison individuelle pour les locataires/occupants. Proche de McGill/John Abbott/autobus/train/promenade.

Addenda

L'unité #9 est une spacieuse maison de ville de 4 chambres (6½) sur deux étages, avec 1,5 salle de bain, deux entrées privées et une allée simple permettant le stationnement de 2 voitures (en tandem).

Actuellement louée 2 300\$/mois jusqu'au 31 mai 2027.

L'unité #11 est une spacieuse maison de ville de 4 chambres (7½) sur deux étages, avec 1,5 salle de bain et deux entrées privées. Possibilité de transformer le salon en une 5e chambre pour augmenter les revenus locatifs. Allée double permettant le stationnement de 4 voitures.

L'unité #11 a été laissée vacante volontairement par le vendeur afin d'offrir de la flexibilité et de maximiser les options pour le futur acheteur. Précédemment loué pour 2 500\$/mois.

Garage détaché rare de 800pc (18'3" x 44'4") avec électricité et ouvre-porte de garage. Les garages de cette taille sont rares à Ste-Anne-de-Bellevue (celui-ci bénéficie de droits acquis), car le zonage actuel limite la superficie des nouveaux garages détachés à un maximum de 430 pi².

Le garage est actuellement loué 500\$/mois.

Stationnement pour plusieurs véhicules.

Idéal pour un atelier, des passionnés de bricolage, des entrepreneurs, des collectionneurs ou pour un grand espace de rangement.

Rénovations :

Duplex :

Nouveau revêtement extérieur en CanExel et finitions en aluminium sur tout le bâtiment (2025).

Fenêtres et portes extérieures remplacées (2010).

Toiture en métal (installée par les anciens propriétaires) en bon état et sans aucune fuite. Garage : Nouvelle charpente de toit (incluant nouvelles fermes de toit, contreplaqué de ¾ po et membrane élastomère). Reconstruction complète du mur nord en structure 2x6. Nouveau revêtement extérieur. (2017)

#9: Entièrement rénové en 2010 : nouvelle salle de bain et salle d'eau, nouvelle cuisine, nouveaux planchers en bambou à l'étage et planchers de bois franc au rez-de-chaussée.

#11: Cuisine refaite en 2015. Nouveaux planchers en bambou dans les 3 chambres de l'étage. Panneau de 100 ampères avec disjoncteurs (2017). Salle de bain et salle d'eau rénovées en 2026.

Emplacement de choix, à distance de marche du campus Macdonald de l'Université McGill et du collège John Abbott (1 km), de la gare, des autobus, du bord de l'eau (secteur du village), des restaurants, cafés et de la promenade, ainsi que des parcs, écoles, installations de loisirs et de l'autoroute 20 (accès rapide au centre-ville de Montréal et à l'Ouest-de-l'Île). Navette vers le REM.

Une pré approbation bancaire ou une preuve de fonds est requise avant toute visite.

La propriété fait actuellement l'objet d'une réévaluation par le service d'évaluation foncière de Montréal.

Vente avec garantie légale

Déclaration du vendeur

Oui DV-98490

Conforme à la protection de l'environnement

Source

Avis de divulgation

Oui

ROYAL LEPAGE URBAIN, Agence immobilière

IMMEUBLES MTL / MTL REALTY, Agence immobilière (Intérêt : Direct)

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

9-11 Rue Legault Sainte-Anne-de-Bellevue H9X 1Z3

Revenus bruts potentiels (2026-10-01)		Résidentiel	
Résidentiel	57 600 \$	Type	Nombre
Commercial		6 ½	1
Stationnements/Garages	6 000 \$	7 ½	1
Autres		Total	2
Total	63 600 \$	Commercial	
Inoccupation et mauvaises créances		Type	Nombre
Résidentiel		Autres	
Commercial		Type	Nombre
Stationnements/Garages		Stationnements/Garages	1
Autres			
Total		Multiplicateur de revenu brut	15,64 ²
Revenus bruts effectifs		Prix par porte	497 500 \$
	63 600 \$	Prix par pièce	76 538 \$
Dépenses d'exploitation		Coefficient de comparaison du nbre de pces	6,50
Taxe municipale (2026)	3 567 \$	Nombre total de pièces	13
Taxe scolaire (2025)	314 \$		
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			
2 réservoirs à eau chaude	384 \$		
Récupération des dépenses			
Total	4 265 \$		
Revenus nets d'exploitation	59 335 \$		



Façade



Façade



Façade



Autre



Autre



Autre



Autre



Garage



Garage



Photo aérienne

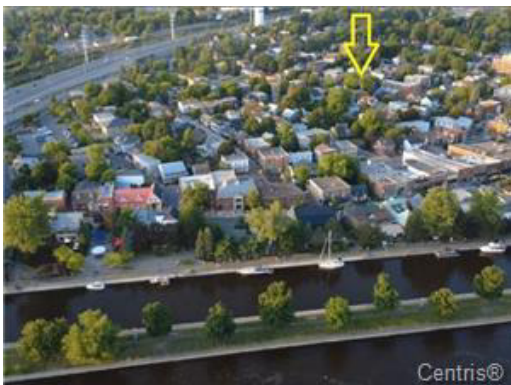


Photo aérienne



Autre



Autre



Autre



Autre



Autre



Autre



Autre



Autre



Autre



Autre



Autre



Autre



Autre