



**Mark Broady**, Courtier immobilier résidentiel et commercial  
**ROYAL LEPAGE VILLAGE**  
 Agence immobilière  
 263-C, boul. St-Jean  
 Pointe-Claire (QC) H9R 3J1  
<http://www.teambroady.ca>

514-991-3937 / 514-694-2121  
 Télécopieur : 1-855-947-4757  
[mbroady@royallepage.ca](mailto:mbroady@royallepage.ca)



**No Centris** 15330055 (En vigueur)



**3 450 000 \$**

**407-413 Av. Édouard-Charles**  
**Montréal (Outremont)**  
**H2V 2N3**

**Région** Montréal  
**Quartier**  
**Près de** Rue Hutchison  
**Plan d'eau**

<b>Genre de propriété</b>	Quadruplex	<b>Année de construction</b>	1908
<b>Utilisation de la propriété</b>	Résidentielle seulement	<b>Évaluation du terrain</b>	382 300 \$
<b>Type de bâtiment</b>	Jumelé	<b>Évaluation du bâtiment</b>	2 964 200 \$
<b>Nombre total d'étages</b>	4	<b>Évaluation totale</b>	3 346 500 \$ (103,09%)
<b>Dimensions du bâtiment</b>	24 X p irr	<b>Date de livraison prévue</b>	
<b>Superficie habitable</b>	3 782 pc	<b>Reprise/Contrôle de justice</b>	Non
<b>Superficie du bâtiment</b>		<b>Possibilité d'échange</b>	
<b>Dimensions du terrain</b>	24 X 69 p irr	<b>Certificat de localisation</b>	Oui (2020)
<b>Superficie du terrain</b>	1 656 pc	<b>Numéro de matricule</b>	
<b>Cadastre</b>	1350519	<b>Date ou délai d'occupation</b>	30 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>	PH413	<b>Fin de bail</b>	Vacant	<b>Inclus selon bail</b>
<b>Nbre pièces</b>	7	<b>Loyer mensuel</b>		
<b>Nbre chambres (hor 3)</b>		<b>Valeur locative</b>	7 000 \$	<b>Exclus selon bail</b>
<b>Nbre SDB + SE</b>	2+1	<b>Particularités</b>		
<b>Inst. lav/séch.</b>	Oui	<b>Nbre stationnements</b>		

Niveau	Pièce	Dimensions	Revêtement de sol	Information supplémentaire
3	Cuisine	16 X 17 p irr	Bois	
3	Salle à manger	12,4 X 22 p irr	Bois	Foyer-Poêle.
3	Chambre à coucher principale	10 X 12,9 p	Bois	
3	Penderie (Walk-in)	3,10 X 11,4 p	Bois	
3	Salle de bains	5,6 X 12,5 p	Céramique	Attenante à la CCP
4	Salon	17,4 X 19,3 p irr	Bois	Accès à la terrasse
4	Chambre à coucher	9,2 X 8,8 p irr	Bois	
4	Chambre à coucher	10,8 X 8,8 p irr	Bois	
4	Salle de bains	7,3 X 3,6 p	Céramique	

Espace additionnel	Dimensions
Patio	3,5 X 9,3 p
Patio	3,6 X 9,3 p
Terrasse sur le toit	14,2 X 20,11 p irr
Garage	
Abri d'auto	
Ascenseur privé	

<b>Numéro log.</b>	407	<b>Fin de bail</b>	Vacant	<b>Inclus selon bail</b>
<b>Nbre pièces</b>	4	<b>Loyer mensuel</b>		
<b>Nbre chambres (hor 1</b>		<b>Valeur locative</b>	2 500 \$	<b>Exclus selon bail</b>
<b>Nbre SDB + SE</b>	1+0	<b>Particularités</b>		
<b>Inst. lav/séch.</b>	Oui	<b>Nbre stationnements</b>		

Niveau	Pièce	Dimensions	Revêtement de sol	Information supplémentaire
RDC	Salon	10,3 X 14,10 p	Bois	Accès à la cour intérieure
RDC	Salle à manger	9,6 X 7,11 p	Bois	
RDC	Cuisine	9,7 X 9 p	Bois	
RDC	Salle de bains	9,6 X 7,11 p	Céramique	
RDC	Chambre à coucher	8 X 9 p	Bois	
<b>Espace additionnel</b>			<b>Dimensions</b>	
cour intérieure			12,7 X 24,1 p irr	
Garage			20,3 X 11,6 p	
Abri d'auto			21,3 X 10,6 p irr	

<b>Numéro log.</b>	409	<b>Fin de bail</b>	Vacant	<b>Inclus selon bail</b>
<b>Nbre pièces</b>	3	<b>Loyer mensuel</b>		
<b>Nbre chambres (hor 0</b>		<b>Valeur locative</b>	1 900 \$	<b>Exclus selon bail</b>
<b>Nbre SDB + SE</b>	1+0	<b>Particularités</b>	Loft/Studio	
<b>Inst. lav/séch.</b>	Oui	<b>Nbre stationnements</b>		

Niveau	Pièce	Dimensions	Revêtement de sol	Information supplémentaire
2	Cuisine	9,8 X 4,5 p	Bois	
2	Salle à manger	7,7 X 8,5 p irr	Bois	
2	Chambre à coucher	8,9 X 9,8 p irr	Bois	
2	Salle de bains	8,3 X 4,7 p	Céramique	
<b>Espace additionnel</b>			<b>Dimensions</b>	
Balcon			3,11 X 8,2 p	

<b>Numéro log.</b>	411	<b>Fin de bail</b>	Vacant	<b>Inclus selon bail</b>
<b>Nbre pièces</b>	4	<b>Loyer mensuel</b>		
<b>Nbre chambres (hor 1</b>		<b>Valeur locative</b>	2 500 \$	<b>Exclus selon bail</b>
<b>Nbre SDB + SE</b>	1+0	<b>Particularités</b>		
<b>Inst. lav/séch.</b>	Oui	<b>Nbre stationnements</b>		

Niveau	Pièce	Dimensions	Revêtement de sol	Information supplémentaire
2	Salon	12,7 X 12,7 p irr	Bois	Accès au balcon
2	Cuisine	5,4 X 13,5 p	Bois	
2	Salle à manger	3,10 X 11,9 p	Bois	
2	Salle de bains	7,5 X 12,6 p irr	Céramique	
2	Chambre à coucher	7,5 X 6,2 p	Bois	
<b>Espace additionnel</b>			<b>Dimensions</b>	
Terrasse			20,8 X 10,5 p	

**Revenus bruts potentiels annuels** 166 800 \$ (2025-03-01)

## Caractéristiques

<b>Système d'égouts</b>	Municipalité	<b>Chargement</b>	
<b>Approvisionnement eau</b>	Municipalité	<b>Appareils loc. (mens.)</b>	
<b>Fondation</b>	Béton coulé, Pierre	<b>Rénovations</b>	
<b>Revêtement de la toiture</b>		<b>Piscine</b>	
<b>Revêtement</b>		<b>Stat. (total)</b>	Abri d'auto (1), Garage (1)
<b>Plancher séparateur</b>		<b>Allée</b>	
<b>Fenestration</b>		<b>Garage</b>	Attaché, Chauffé, Simple largeur
<b>Type de fenestration</b>		<b>Abri d'auto</b>	Attaché
<b>Énergie/Chauffage</b>	Électricité	<b>Terrain</b>	
<b>Mode chauffage</b>	Air soufflé (pulsé)	<b>Topographie</b>	
<b>Recouvrement de plancher</b>		<b>Particularités du site</b>	

<b>Sous-sol</b>	Bas (moins de 6 pieds), Non aménagé, Rangement	<b>Eau (accès)</b>	
<b>Salle de bains</b>	Douche indépendante, Salle de bains attenante à la CCP	<b>Vue</b>	Panoramique, Sur la montagne, Sur la ville
<b>Inst. laveuse-sécheuse</b>		<b>Proximité</b>	Autoroute, Cégep, École primaire, École secondaire, Hôpital, Métro, Parc, Piste cyclable, Ski de fond, Train de banlieue, Transport en commun, Université, Av. Laurier O., Mont-Royal, Parc Jeanne-Mance
<b>Foyer-Poêle</b>	Foyer au gaz	<b>Étude environnementale</b>	
<b>Armoires cuisine</b>		<b>Efficacité énergétique</b>	
<b>Commodités - Unité/propriété</b>	Échangeur d'air, Thermopompe centrale	<b>Occupation</b>	
<b>Commodités – Bâtiment</b>	Espace de rangement intérieur		
<b>Adapté pers. mobilité réduite</b>			

### Inclusions

Tous les appareils électroménagers, tous les luminaires, toutes les habillages de fenêtres, le matériel du système d'alarme, les meubles du 407, 409 et 411.

### Exclusions

Tous les accessoires de mise en scène (intérieurs et extérieurs). Services de surveillance des alarmes.

### Remarques

Résidence d'exception au coeur d'Outremont, où design, lumière abondante et technologie de pointe s'unissent pour offrir une expérience de vie unique. Complètement reconstruite et agrandie en 2018 par une architecte, elle allie raffinement, fonctionnalité et prestations haut de gamme. Ce projet comprend un penthouse avec ascenseur privé, 3 appartements meublés, une terrasse sur le toit avec vue sur le Mont-Royal, un garage et un stationnement couvert. Idéalement située à deux pas de l'Av. Laurier O., du Mont-Royal, du Mile-End et du parc Jeanne-Mance, elle permet de profiter des meilleures commodités urbaines dans un cadre prestigieux.

### Addenda

Un projet architectural exclusif conçu pour offrir une parfaite symbiose entre intérieur et extérieur. Son atrium central vitré inonde tous les espaces de lumière naturelle, tandis que la cour intérieure verdoyante crée un havre de paix au coeur de la propriété.

#### NOS TROIS COUPS DE COEUR

-Lumière et élégance : Une fenestration grandiose baigne les espaces de lumière naturelle, mettant en valeur l'architecture aérienne et les finitions haut de gamme, avec ascenseur privé, domotique intégrée et design audacieux.

-Une façade emblématique : L'équilibre parfait entre tradition et modernité, avec une élégante façade en brique rouge sublimée par un cube de verre sur deux étages.

-Une localisation privilégiée : En plein coeur d'Outremont à deux pas de l'Av. Laurier O., Mont-Royal, Mile-End et parc Jeanne-Mance, avec un accès aux meilleures adresses, bistros réputés, transports et commodités urbaines.

#### PENTHOUSE D'EXCEPTION

-Escalier architectural menant à une vaste mezzanine et une terrasse sur le toit

-Cuisine sur mesure avec électroménagers intégrés, armoires pleine hauteur et îlot central convivial

-Salle à manger élégante ouverte sur la cuisine, agrémentée d'un magnifique foyer au gaz

-Trois chambres superbement fenestrées, dont une suite principale intime avec rangement sur mesure et salle de bain moderne à évier double

-Mezzanine avec rangement intégré et paroi de verre, offrant une vue ouverte sur l'aire de vie

-Plafonds spectaculaires de 21 pieds et fenestration mur à mur, maximisant la lumière naturelle et la fluidité des espaces

-Grande salle de bain secondaire et salle d'eau idéalement situées

-Ascenseur privé menant directement à l'aire de vie

-Technologie avancée : domotique, éclairage et sonorisation intelligents, stores motorisés, caméra intercom et écran déroulant

#### EXTERIEUR RAFFINÉ

- Terrasse sur le toit avec vue panoramique sur le Mont-Royal et les toits d'Outremont, parfaite pour se détendre ou recevoir dans un cadre exclusif
- Seconde terrasse privée, offrant un espace intime pour savourer un moment de calme ou partager un repas en plein air
- Un joli balcon, prolongeant l'espace de vie et idéal pour profiter de l'extérieur au quotidien
- Une cour intérieure intime et aménagée, avec une terrasse en bois parfait pour un espace lounge et BBQ
- Accès et commodités haut de gamme : Escaliers en métal et bois, garage chauffé avec rangements et stationnement couvert

#### LES UNITÉS

- PH413 - 3/4e: PH sur 2 niveaux avec 3 chambres, ascenseur privé, garage, stationnement couvert et superbe terrasse sur le toit
- #407 - RDC: 1 chambre, meublé, avec accès direct à la cour intérieure
- #409 - 2e: Studio meublé, intégrant un espace bureau et un accès à un joli balcon
- #411 - 2e : 1 chambre, meublé, avec terrasse intime

#### NOTES

- Le choix de l'inspecteur devra être approuvé par les deux parties
- La superficie totale provient du rôle foncier
- La location court terme de type Airbnb est autorisée

#### **Vente avec garantie légale**

#### **Déclaration du vendeur**

Oui DV-78790

#### **Source**

PROFUSION IMMOBILIER INC., Agence immobilière  
ROYAL LEPAGE VILLAGE, 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

407-413 Av. Édouard-Charles Montréal (Outremont) H2V 2N3

<b>Revenus bruts potentiels (2025-03-01)</b>		<b>Résidentiel</b>	
Résidentiel	166 800 \$	<b>Type</b>	<b>Nombre</b>
Commercial		4 ½	2
Stationnements/Garages		7 ½	1
Autres		Loft/Studio	1
<b>Total</b>	<b>166 800 \$</b>	<b>Total</b>	<b>4</b>
<b>Inoccupation et mauvaises créances</b>		<b>Commercial</b>	
Résidentiel		<b>Type</b>	<b>Nombre</b>
Commercial			
Stationnements/Garages			
Autres		<b>Autres</b>	
<b>Total</b>		<b>Type</b>	<b>Nombre</b>
<b>Revenus bruts effectifs</b>		<b>Autres</b>	
	<b>166 800 \$</b>	Multiplicateur de revenu brut	20,68 <sup>2</sup>
<b>Dépenses d'exploitation</b>		Prix par porte	862 500 \$
Taxe municipale (2025)	21 200 \$	Prix par pièce	191 667 \$
Taxe scolaire (2024)	2 423 \$	Coefficient de comparaison du nbre de pces	4,50
Taxe de secteur		Nombre total de pièces	18
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>23 623 \$</b>		
<b>Revenus nets d'exploitation</b>	<b>143 177 \$</b>		



Vue d'ensemble



Vue d'ensemble



Vue d'ensemble



Salle à manger



Salle à manger



Cuisine



Cuisine



Cuisine



Cuisine



Cuisine



Salle d'eau



Corridor



Extérieur



Autre



Extérieur



Chambre à coucher principale



Chambre à coucher principale



Salle de bains attenante à la CCP



Salle de bains attenante à la CCP



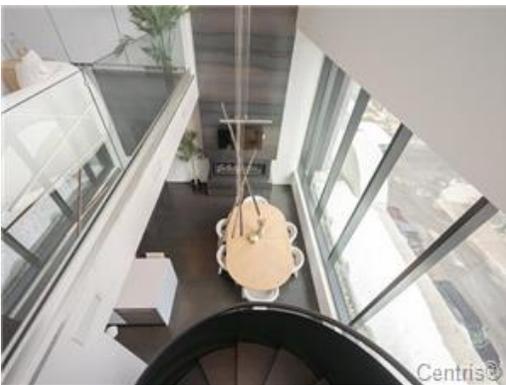
Ascenseur



Salon



Salon



Vue d'ensemble



Chambre à coucher