

2504-2518 Notre-Dame O. & 273-285 Charlevoix

Montréal

Propriété semi-commerciale de 12 unités
au cœur de la Petite-Bourgogne



AVISON
YOUNG

L' Offre

Services immobiliers commerciaux Avison Young (« Avison Young » ou le « Conseiller ») est ravi d'offrir à la vente un intérêt franc de 100 % au sein du 2504-2518, rue Notre-Dame Ouest et du 273-285, rue Charlevoix, une Propriété semi-commercial idéalement située au cœur de la Petite-Bourgogne, à Montréal (la « Propriété »).

La Propriété comprend 12 grandes unités résidentielles ainsi que deux locaux commerciaux en façade, offrant un agencement attrayant de 4 appartements de deux chambres et 8 appartements de trois chambres. Sept unités résidentielles ont été rénovées au cours des dernières années, rehaussant leur attrait esthétique tout en offrant un potentiel de revalorisation locative à moyen terme. Le loyer résidentiel moyen actuel s'élève à seulement 1 228 \$ par mois, ce qui demeure nettement inférieur à celui d'immeubles comparables dans le quartier.

Le rez-de-chaussée est occupé par un exploitant bien établi qui y opère deux restaurants de quartier distincts et reconnus, Geppetto et El Gordo, dont les baux ont récemment été renouvelés jusqu'en 2030. Ces locataires procurent un revenu stable et prévisible, contribuant à la solidité financière et à la stabilité à long terme de la Propriété.

Stratégiquement située au coin de la rue Notre-Dame Ouest et de la rue Charlevoix, la Propriété bénéficie d'une excellente visibilité, d'un fort achalandage piétonnier et d'un accès immédiat à une vaste offre de services de quartier.

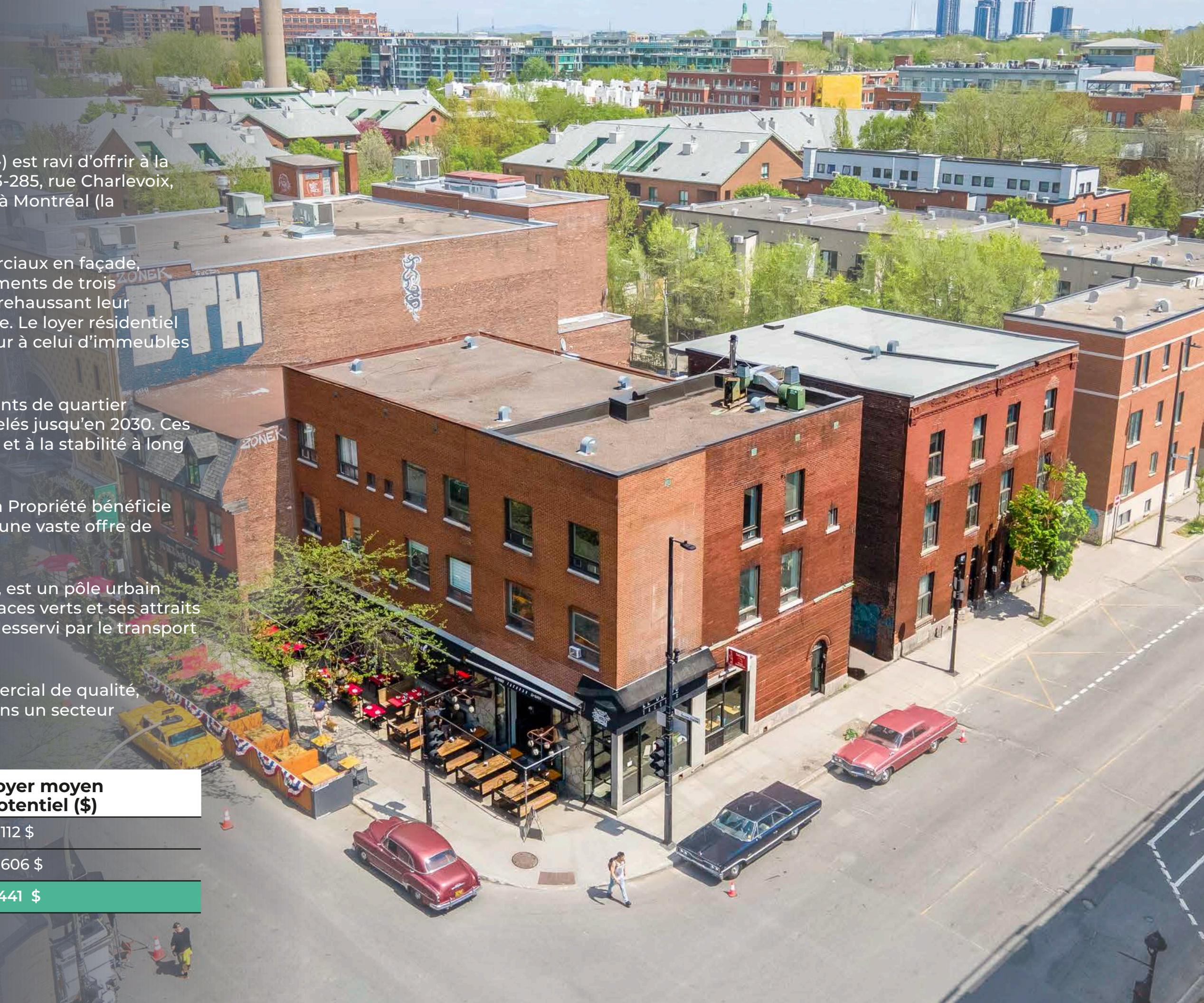
Le quartier environnant de la Petite-Bourgogne, dans l'arrondissement du Sud-Ouest, est un pôle urbain dynamique en pleine transformation, reconnu pour ses cafés, ses restaurants, ses espaces verts et ses attractions culturelles. Il se trouve à quelques minutes du centre-ville de Montréal et est très bien desservi par le transport en commun.

La Propriété constitue une rare occasion d'acquérir un immeuble en coin semi-commercial de qualité, offrant des loyers résidentiels sous-évalués et deux restaurants bien établis, le tout dans un secteur hautement recherché de la Petite-Bourgogne.

Type	Unités	Unités Occupées	Loyer moyen Actuel (\$)	Loyer moyen Potentiel (\$)
Deux chambres ¹	4	4	1 182 \$	2 112 \$
Trois chambres ²	8	8	1 251 \$	2 606 \$
Moyenne pondérée	12	12	1 228 \$	2 441 \$

¹ La deuxième chambre est une pièce fermée séparée sans fenêtre

² La troisième chambre est une pièce fermée séparée sans fenêtre





Faits saillants

ACTIF SEMI-COMMERCIAL DE QUALITÉ OFFRANT UN FORT POTENTIEL DE VALEUR AJOUTÉE

Cette Propriété en coin idéalement située propose un excellent équilibre entre revenus stables et potentiel de croissance future. Elle comprend 12 grandes unités résidentielles, dont sept ont été rénovées, tandis que les loyers actuels demeurent largement en deçà du marché, offrant ainsi un important potentiel de valeur ajoutée grâce à un renouvellement actif des baux et à une gestion optimisée.

LOCATAIRES COMMERCIAUX ÉTABLIS OFFRANT DES FLUX DE TRÉSORERIE STABLES

Les espaces commerciaux du rez-de-chaussée sont loués à Gepetto et El Gordo, deux restaurants populaires et bien implantés localement, comptant plusieurs établissements à travers la ville. Ces deux locataires jouissent d'une solide présence dans la communauté et ont récemment renouvelé leurs baux, représentant plus de 50 % des revenus totaux de la Propriété et contribuant ainsi à la stabilité des revenus à long terme.

Type	Nombre d'unités	Loyer moyen actuel	Loyer moyen du marché	Δ %	Écart du marché
Deux chambres ¹	4	1 182 \$	2 112 \$	79 %	930 \$
Trois chambres ²	8	1 251 \$	2 606 \$	108 %	1 354 \$
Moyenne pondérée	12	1 228 \$	2 441 \$	99 %	1 213 \$

¹ La deuxième chambre est une pièce fermée séparée sans fenêtre

² La troisième chambre est une pièce fermée séparée sans fenêtre



12

unités



1 228 \$

loyer moyen



2 441 \$

loyer du marché
(99 % par rapport au marché)

Faits saillants

EMPLACEMENT DE CHOIX AXÉ SUR LE TRANSPORT EN COMMUN

Située dans le dynamique quartier de la Petite-Bourgogne, dans l'arrondissement du Sud-Ouest, la Propriété se trouve à seulement 10 minutes du centre-ville de Montréal et à quelques minutes de l'autoroute 15, des ponts Champlain et Victoria ainsi que de l'échangeur Turcot. Elle bénéficie d'une excellente accessibilité grâce à la proximité des stations de métro Georges-Vanier et Lionel-Groulx ainsi que de plusieurs lignes d'autobus du STM. Le site affiche des indices exceptionnels pour la marche, le vélo et le transport en commun, avec des indices respectifs de 98, 90 et 96.

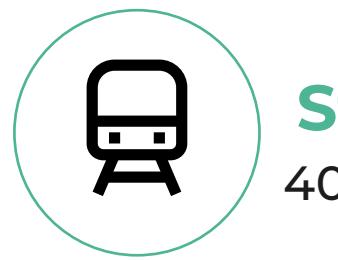
ENVIRONNEMENT DYNAMIQUE « VIVRE-TRAVAILLER-S'AMUSER »

Située sur l'une des artères principales de la Petite-Bourgogne, la Propriété est entourée d'une grande variété de services de quartier, incluant épiceries, pharmacies, institutions financières, cafés ainsi que plusieurs des restaurants et bars les plus prisés de Montréal. Le renommé marché Atwater et le canal Lachine se trouvent à distance de marche, offrant aux résidents un parfait équilibre entre services de proximité et qualité de vie.



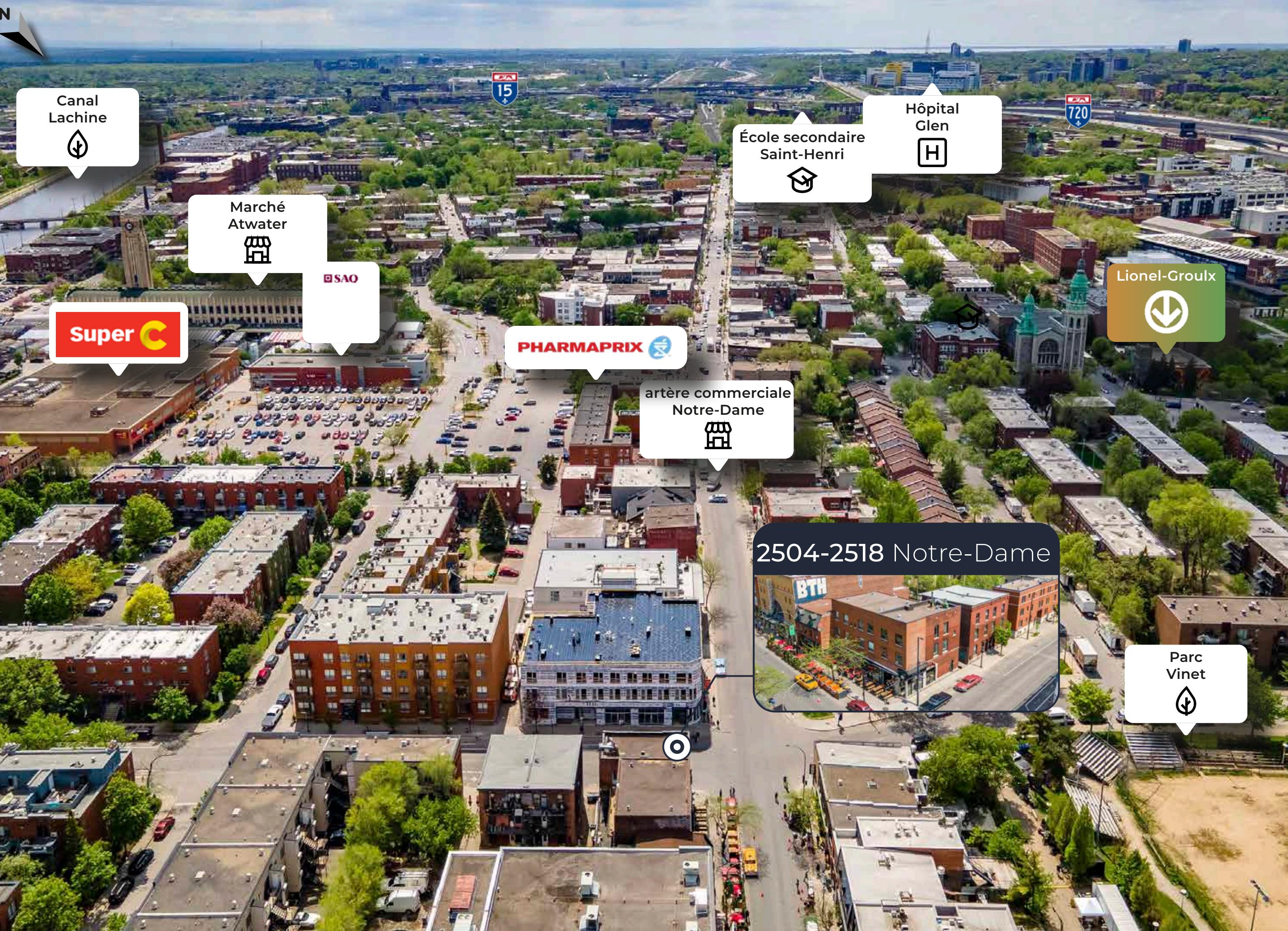
Marché Atwater

500 mètres



Station Lionel-Groulx

400 mètres



Entente de Confidentialité

À: **SERVICES IMMOBILIERS COMMERCIAUX AVISON YOUNG (« Avison Young »)**
Et à: **Estate of Stavroula Andiaris (AKA) Andiari Kalavritinos (« Vendeur »)**
Sujet: **Entente de confidentialité – 2504-2518, rue Notre-Dame O. et 273-285, rue Charlevoix, Montréal, Québec (« Propriété »)**

Nous avons été informés que Avison Young a été retenu par le vendeur à titre d'agent exclusif pour organiser la vente des propriétés. Le vendeur a demandé que toutes les parties intéressées envoient toutes demandes de renseignements et toutes communications uniquement à Avison Young. Nous vous avons demandé de nous fournir certaines informations concernant la propriété. Ces informations peuvent inclure, sans s'y limiter, (i) un mémorandum d'offre ou tout matériel se rapportant à une offre, (ii) divers autres documents et données concernant la propriété, qu'ils soient fournis par écrit, oralement ou par le biais d'un accès autorisé à un site extranet de contrôle préalable désigné, et (iii) tout produit de travail développé à partir de ce qui précède (collectivement, le « matériel d'évaluation »). Nous reconnaissons et acceptons que le matériel d'évaluation ne nous sera fourni qu'à la condition que nous acceptions de traiter le matériel d'évaluation de manière strictement confidentielle conformément aux modalités suivantes (l' « entente »):

1. La présente entente se terminera à la date de fin, soit deux (2) ans après la date des présentes. Tout matériel d'évaluation relatif aux propriétés qui pourra être fourni à une partie réceptrice (tel que ce terme est défini ci-après) en vertu de la présente entente continuera d'appartenir au vendeur ou à Avison Young, selon le cas. Le matériel d'évaluation sera utilisé par la partie réceptrice uniquement dans le but d'évaluer l'acquisition potentielle des propriétés et ne sera pas utilisé de quelque manière préjudiciable ou défavorable au vendeur, aux propriétés, au(x) gestionnaire(s) des propriétés ou à tout partenaire, tout membre ou tout prêteur du vendeur ou du or des gestionnaire(s) des propriétés. Dès que cela sera raisonnablement possible, à la demande du vendeur ou de Avison Young ou à la résiliation de notre entente, nous retournerons au vendeur ou à Avison Young, selon le cas, ou, dans la mesure permise par la loi, nous détruirons, tout matériel d'évaluation qui nous a été fourni ou a été créé par nous, ainsi que tout autre matériel écrit contenant ou reflétant le matériel d'évaluation, et nous ne conserverons ni copie, ni extrait, ni toute autre reproduction, en tout ou en partie, de ces documents écrits.

2. Nous acceptons de garder tout matériel d'évaluation strictement confidentiel et nous ne divulguerons pas le contenu de celui-ci à quiconque sans le consentement écrit préalable de Avison Young et du vendeur; à condition, toutefois, que le matériel d'évaluation puisse être divulgué à nos employés clés ainsi qu'aux avocats externes, aux comptables et aux prêteurs institutionnels de la partie réceptrice, le cas échéant, agissant au nom de la partie réceptrice « en cas de nécessité absolue » et uniquement aux fins énoncées aux présentes. Nous, ainsi que toute personne à qui nous divulguons, en tout ou en partie, le matériel d'évaluation, conformément aux modalités des présentes, seront désignés aux présentes individuellement et collectivement comme une or des « partie(s) réceptrice(s) ». Toute partie réceptrice, autre que nous, qui recevra le matériel d'évaluation devra, avant de recevoir ce matériel d'évaluation de nous, être informé de la nature confidentielle de celui-ci et des modalités de la présente entente, et devra recevoir l'ordre de ne divulguer le matériel d'évaluation à aucun tiers. Nous convenons que nous serons responsables de toute violation des modalités énoncées dans la présente entente par toute partie à qui nous aurons divulgué le matériel d'évaluation. Nous aviseras immédiatement Avison Young et le vendeur par écrit de toute violation de la présente entente par une partie réceptrice qui sera portée à notre attention. De plus, les parties réceptrices ne divulgueront à aucune personne, sauf si requis par une ordonnance de citation à comparaître ou en vertu de la loi, (i) le fait que le matériel d'évaluation a été mis à leur disposition ou qu'elles ont inspectée toute partie du matériel d'évaluation; (ii) le fait que des discussions ou des négociations ont lieu concernant la transaction proposée vis-à-vis la propriété; ou (iii) toute modalité, toute condition ou tout autre fait relatif à la transaction proposée vis-à-vis la propriété, y compris le statut de celle-ci. Les dispositions du présent article 2 ne s'appliquent pas aux informations (i) qui sont ou deviennent soumises à une ordonnance de citation à comparaître dûment prononcée par un tribunal compétent, ou (ii) qui sont accessibles au grand public de façon générale autrement qu'à la suite d'une violation de la présente entente; à condition, toutefois, que nous acceptons d'informer rapidement le vendeur de cette obligation de divulgation, et ce, lorsque cela est raisonnablement possible, avec un préavis suffisant afin de permettre au vendeur de demander une ordonnance conservatoire ou de prendre toute autre mesure appropriée pour éviter d'avoir à s'y conformer.

3. Nous reconnaissons et acceptons que le vendeur, Avison Young, ni aucun administrateur, dirigeant, employé, partenaire, membre, agent, avocat ou représentant du vendeur ou de Avison Young, y compris, sans s'y limiter, tout avocat, tout gestionnaire d'actifs, toute société de gestion, tout évaluateur ou tout ingénieur retenu par le vendeur ou Avison Young (collectivement, les « représentants du propriétaire »), ne font aucune déclaration ni ne donnent aucune garantie, quelle que soit, quant à l'exactitude ou l'aspect complet du matériel d'évaluation. L'information financière ou les projections contenues dans le matériel d'évaluation représentent des estimations fondées sur des hypothèses jugées raisonnables dans les circonstances, et ce, bien qu'elles n'aient pas été vérifiées de façon indépendante, et aucune déclaration ou garantie de quelque nature que ce soit (y compris, mais sans s'y limiter, le caractère raisonnable, l'exactitude ou l'aspect complet) n'est faite ou donné par le vendeur, Avison Young ou les représentants du propriétaire. Avison Young et le vendeur déclinent expressément toute responsabilité pour toute déclaration ou garantie, expresse ou implicite, se rapportant au matériel d'évaluation ou à l'effet que les résultats réels seront conformes aux projections du matériel d'évaluation; et nous acceptons que ni Avison Young, ni le vendeur, ni les représentants du propriétaire, n'auront de responsabilité envers nous, ou envers toute partie réceptrice, résultant de notre utilisation du matériel d'évaluation, ou du fait que l'on s'y soit fié, et ce, que l'achat des propriétés soit consommé ou non. Nous déclarons que nous mènerons nos propres enquêtes indépendantes pour toutes les questions que nous jugeons nécessaires ou appropriées afin d'évaluer toute transaction proposée impliquant la propriété. Dans le cas où le vendeur conclut avec nous un accord définitif pour l'achat et la vente des propriétés, les dispositions du présent article 3 sont soumises aux modalités de cet accord définitif se rapportant au matériel d'évaluation.

4. Nous acceptons d'être responsables du paiement de tous les frais, toutes commissions ou toutes les autres compensations payables à tout courtier, tout intermédiaire ou tout agent qui indique avoir traité avec nous ou par notre intermédiaire, autre que Avison Young, et Avison Young n'aura aucune obligation de partager une partie de sa commission avec tout courtier, tout agent, tout intermédiaire ou toute autre personne ou entité qui a traité avec nous ou par notre intermédiaire. Par la présente, nous acceptons d'indemniser, de défendre et de dégager le vendeur et Avison Young de toute responsabilité à l'égard de toute réclamation, tout dommage, tout perte et tout responsabilité (y compris les frais de justice et débours raisonnables) à cet égard.

5. La présente entente (i) nous liera et s'appliquera au profit du vendeur et de Avison Young ainsi que de leurs successeurs ou ayants droits respectifs et (ii) est régie et interprétée conformément aux lois internes de la Province du Québec et aux lois fédérales du Canada qui s'y appliquent. La soumission du matériel d'évaluation et de tout projet de convention d'achat à des fins d'examen ne vise pas à être, ni ne constituera, une offre de vente de la propriété ou une réservation ou une option ou une proposition, de quelque nature que ce soit, pour la vente ou l'achat de la propriété. En aucun cas, la soumission du matériel d'évaluation ou du projet de convention d'achat ne créera d'obligation ou de responsabilité pour le vendeur ou Avison Young de toute nature que ce soit. Nous reconnaissons et acceptons de façon express que 1) La sélection du gagnant du processus d'offre se fait à la seule discrétion du vendeur 2) Le vendeur, si telle est sa décision pour quelque raison que ce soit, n'a aucune obligation d'accepter toute proposition reçue à la suite du processus d'offres ou de sélectionner tout acheteur 3) Avison Young et ses représentants,

Entente de Confidentialité

À: SERVICES IMMOBILIERS COMMERCIAUX AVISON YOUNG (« Avison Young »)
Et à: Estate of Stavroula Andiaris (AKA) Andiari Kalavritinos (« Vendeur »)
Sujet: Entente de confidentialité – 2504-2518, rue Notre-Dame O. et 273-285, rue Charlevoix, Montréal, Québec (« Propriété »)

à moins d'avoir d'abord reçu des instructions écrites du vendeur les autorisant à le faire, ne sont pas tenus d'expliquer pourquoi un soumissionnaire particulier a été ou n'a pas été retenu dans le cadre du processus d'offres et 4) Nous indemnisons Avison Young, sa société mère et ses sociétés affiliées, ses représentants et le vendeur à l'égard de toute perte, tout coût et tout dommage (y compris la perte de profits et les dommages indirects) qui peuvent survenir en raison du fait qu'il ne nous soit pas accordé le droit d'acheter la propriété dans le cadre du processus d'appel d'offres pour quelque raison que ce soit.

6. Les dispositions de la présente entente survivront à toute cessation ou tout arrêt de notre examen du matériel d'évaluation. Sans le consentement préalable du vendeur, ni nous ni aucune des parties réceptrices ne communiquerons (concernant la transaction proposée, le vendeur ou les propriétés) avec (a) tout employé, tout gestionnaire ou tout consultant de la société de gestion engagé par le vendeur pour gérer les propriétés, (b) tout locataire, tout sous-locataire ou tout autre occupant des propriétés, (c) tout prêteur (ou tout participant au prêt d'un tel prêteur) du vendeur, (d) tout autre tiers, autre que l'un de nos représentants, ou (e) tout partenaire ou tout membre du vendeur.

7. Nous reconnaissons que l'obtention de dommages-intérêts ne constituerait pas un recours suffisant pour toute violation des modalités de la présente entente et, par conséquent, le vendeur et Avison Young auront droit, à l'exécution en nature et à l'injonction comme recours en cas de violation. Ces recours ne seront pas des recours exclusifs, mais s'ajouteront à tous les autres recours à la disposition du vendeur et de Avison Young en droit ou en équité.

8. Les parties réceptrices acceptent de ne pas visiter la propriété, ailleurs que dans les zones ouvertes au grand public, sans avoir préalablement avisé et reçu la permission de Avison Young et du vendeur.

9. Toute modification ou amendement à la présente doit être constaté par écrit et signé par les parties.

10. Entente complète. La présente entente constitue l'entente complète entre les parties et a préséance sur toute représentation, négociation, entente et convention, verbale ou écrite, antérieure entre les parties relativement à l'objet des présentes.

11. Par la présente, nous consentons à recevoir les communications électroniques de Avison Young, incluant sans limitation des études de marché, nouvelles, publications et invitations à divers programmes et événements. Nous pouvons retirer notre consentement ou changer nos préférences n'importe quand en écrivant à l'adresse suivante : preferencesMTL@avisonyoung.com.

POUR PLUS D'INFORMATION :

CLIQUEZ ICI POUR ACCEPTER LES CONDITIONS

avisonyoung.ca

© 2025 Services immobiliers commerciaux Avison Young.

Tous droits réservés. Les informations contenues dans ce document ont été obtenues de sources que nous jugeons fiables et, bien que considérées comme exactes, elles ne sont pas garanties par Services immobiliers commerciaux Avison Young. Toutes les opinions exprimées et les données fournies dans le présent document peuvent être modifiées sans préavis. Ce document ne peut être reproduit, en tout ou en partie, sous quelque format que ce soit, sans le consentement écrit préalable de Services immobiliers commerciaux Avison Young.



Contactez-nous

Mark Sinnott
Vice-président exécutif & Chef
Marché des capitaux Québec
Courtier immobilier
514 583 2146
mark.sinnett@avisonyoung.com

Sebastien Gatti
Vice-président exécutif
Marché des capitaux Québec
Courtier immobilier commercial
514 758 2887
sebastien.gatti@avisonyoung.com

Guillaume Monast
Vice-président adjoint
Marché des capitaux Québec
Courtier immobilier commercial
514 464 5581
guillaume.monast@avisonyoung.com

**AVISON
YOUNG**