

**À VENDRE | FOR SALE**

**OPPORTUNITÉ COMMERCIALE OU DE  
REDÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL  
COMMERCIAL OR RESIDENTIAL  
REDEVELOPMENT OPPORTUNITY**

**6105, RUE SAINT-JACQUES OUEST,  
MONTRÉAL (QC) H4A 2G5**

**ARRONDISSEMENT  
CÔTE-DES-NEIGES/NOTRE-DAME-DE-GRÂCE**

Immeuble à usage commercial avec zonage résidentiel  
en vigueur

Commercial building with residential zoning in effect

**Vincent Lauzon, BAA**

Vice-président  
Courtier immobilier - Commercial  
Immobilier Vincent Lauzon inc.  
📞 514 866 3333 x316  
✉ 514 773 8606  
✉ vlauzon@naiterramont.ca

**Laurent Lauzon**

Vice-président principal  
Courtier immobilier - Commercial  
Immobilier Laurent Lauzon inc.  
📞 514 866 3333 x307  
✉ 514 238 8606  
✉ llauzon@naiterramont.ca



**OPPORTUNITÉ COMMERCIALE OU DE REDÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL**

Situé au 6105, rue Saint-Jacques à Montréal, cet immeuble à vocation commerciale représente une opportunité d'investissement particulièrement intéressante et doté d'une souplesse quant à son usage afin de valoriser son potentiel.

Actuellement utilisé comme atelier de mécanique automobile, cet emplacement bénéficie d'une grande variété d'usages permis par le règlement d'urbanisme de l'arrondissement Côte-des-Neiges / Notre-Dame-de-Grâce. Un investisseur peut choisir de maintenir l'usage actuel ou un développement résidentiel intéressant.

En plus de se trouver à proximité immédiate du Centre hospitalier McGill, sa position géographique privilégiée attire un trafic considérable sur l'axe Est-Ouest. La disponibilité de lignes d'autobus directes vers la gare et la station de métro Vendôme offre aussi une flexibilité idéale pour les déplacements.

Ne ratez pas cette opportunité captivante qui offre une flexibilité inégalée dans un marché dynamique, le tout séduisant ainsi tout profil d'investisseur.

**COMMERCIAL OR RESIDENTIAL REDEVELOPMENT OPPORTUNITY**

Located at 6105, Saint-Jacques Street in Montreal, this commercial property represents a particularly attractive investment opportunity with the flexibility of use to maximize its potential.

Currently used as a car mechanics' shop, this location benefits from a wide variety of uses permitted by the Côte-des-Neiges / Notre-Dame-de-Grâces Borough's urban planning bylaws. An investor can choose to maintain its current use or an interesting residential development.

In addition to its close proximity to McGill Hospital, the building's prime location attracts considerable East-West traffic. The availability of direct bus routes to the Vendôme Train Station and Metro Station also offers ideal travel flexibility.

Don't miss this exciting opportunity, which offers unrivalled flexibility in a dynamic market, appealing to all investor profiles.

**APERÇU FINANCIER | FINANCIAL OVERVIEW****89 293 \$**Revenu brut effectif  
Effective Gross Income**29 244 \$**Total frais d'exploitation  
Total Operating Expenses**55 049 \$**Revenu net  
Net Income**3,76 %**Taux global d'actualisation  
Overall Capitalization Rate

## LOCALISATION | LOCATION

La rue Saint-Jacques, située dans l'arrondissement Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce, est une artère importante au cœur de Montréal. Historiquement, elle a été un axe commercial et résidentiel majeur de la ville, témoignant de son passé riche et diversifié. Au fil des ans, la rue St-Jacques a évolué pour refléter les changements dans la société et l'économie montréalaise, passant de boutiques locales et de résidences familiales à un mélange éclectique de commerces, de services et de logements.

Aujourd'hui, la rue St-Jacques conserve encore une partie de son charme d'autan tout en s'adaptant aux besoins modernes de ses résidents et visiteurs. Elle abrite une variété de restaurants, de cafés, de boutiques et de petits commerces, offrant

une expérience de quartier authentique et dynamique. De plus, sa proximité avec le nouveau centre hospitalier McGill en fait un lieu de vie prisé pour les étudiants, les professionnels de la santé et les résidents locaux.

En tant que l'une des artères principales de l'arrondissement Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce, la rue St-Jacques bénéficie également d'une excellente accessibilité grâce à ses nombreux arrêts de transport en commun. Des lignes d'autobus bien desservies ainsi que la proximité de la station de métro Vendôme permettent aux résidents et aux visiteurs de se déplacer facilement dans la ville, renforçant ainsi l'attrait de la rue St-Jacques en tant que destination animée et dynamique au cœur de Montréal.

St-Jacques Street, located in the Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce borough, is a major artery in the heart of Montreal. Historically, it has been a major commercial and residential thoroughfare, reflecting the city's rich and diverse past. Over the years, St-Jacques Street has evolved to reflect changes in Montreal's society and economy, from local boutiques and family residences to an eclectic mix of shops, services and housing.

Today, St-Jacques Street still retains some of its old-world charm while adapting to the modern needs of its residents and visitors. It's home to a variety of restaurants, cafés, boutiques

and small shops, offering an authentic and dynamic neighborhood experience. What's more, its proximity to the new McGill Hospital makes it a popular place to live for students, healthcare professionals and local residents.

As one of the main arteries of the Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce borough, St-Jacques also benefits from excellent accessibility thanks to its many public transit stops. Well-served bus routes and proximity to the Vendôme Metro Station enable residents and visitors to move around the city with ease, reinforcing St-Jacques' appeal as a lively, dynamic destination in the heart of Montreal.



## FAITS SAILLANTS | HIGHLIGHTS

- ▶ Possibilité de redévelopement résidentiel | Possible residential redevelopment
- ▶ Situé sur une artère commerciale à achalandage élevé tout près des commerces et services | Located on a high-traffic commercial artery close to local shops and services
- ▶ Excellente visibilité | Excellent visibility
- ▶ À moins de 2 km du CUSM | Less than 2 km away from the MUHC
- ▶ Réseaux autobus STM 90 et 104, direction métro Vendôme et Gare EXO Vendôme STM 90 and 104 bus networks, towards Vendome Metro and Vendome EXO station



## CARACTÉRISTIQUES DE LA PROPRIÉTÉ | PROPERTY FEATURES

### Superficies (pi<sup>2</sup>) | Areas (ft<sup>2</sup>)

Bâtiment | Building  
Terrain | Land

±3 219  
±11 560

### Dimensions

Bâtiment | Building  
Terrain | Land

48,7' x 66,1'  
91' x 135,5' (irr)



Transport en commun | Public Transit  
Autobus | Buses: 90, 104  
Métro | Metro: Vendôme



Construction  
1951



Nombre de locaux | Number of Units  
1 local commercial de ±3 219 pi<sup>2</sup>  
1 commercial space of ±3,219 ft<sup>2</sup>



Prix demandé | Asking Price  
1 700 000\$

## ÉVALUATION ET TAXES | ASSESSMENT AND TAXES



### Évaluation municipale Municipal Assessment (2023-2025)

Terrain   Land	665 900\$
Bâtiment   Building	148 400\$
Total	814 300\$

### Taxes

Municipales   Municipal (2025)	20 782\$
Scolaire   School (2025-2026)	665\$
Total	21 447\$

## DÉSIGNATION ET ZONAGE | DESIGNATION AND ZONING

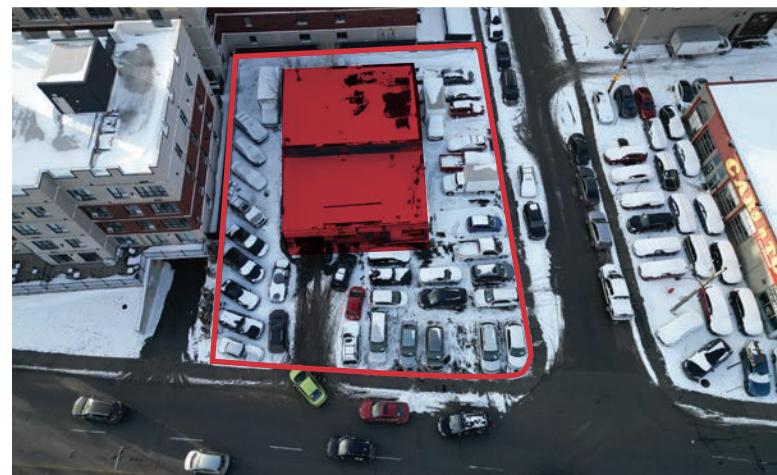


Numéro de lot | Lot Number  
2 605 597 (Cadastré du Québec)

Zonage | Zoning\*  
Commercial

C.4A

\*Tel que vérifié le 7 février 2024 | As verified on February 7, 2024



**REVENUS ET DÉPENSES | INCOME AND EXPENSES**

	MONTANT   AMOUNT	SOURCE
<b>REVENU BRUT   GROSS INCOME</b>		
Revenu de loyer commercial (1 local)   Commercial rental income (1 unit)	72 660\$	Vendeur   Seller
Recouvrement des frais d'exploitation   Recovery of operating expenses	18 963\$	Vendeur   Seller
Vacances et créances (taux pondéré 8 % du RB) Vacancies and receivables (weighted rate 8% of GI)	(7 330\$)	Marché   Market
<b>TOTAL REVENU BRUT EFFECTIF   TOTAL EFFECTIVE GROSS INCOME</b>	<b>84 293\$</b>	
<b>FRAIS D'EXPLOITATION   OPERATING EXPENSES</b>		
Taxes municipales   Municipal taxes (2025)	20 782\$	Vendeur   Seller
Taxe scolaire   School tax (2025-2026)	665\$	Vendeur   Seller
Assurances   Insurance	N/A	
Électricité   Electricity	Locataire   Tenant	
Concierge   Janitor	N/A	
Entretien et réparation   Maintenance and repair*	4 215\$	Marché   Market
Aménagement paysager   Landscaping	N/A	
Déneigement   Snow removal	N/A	
Administration (4,25% du RBE   of EGI )	3 582\$	Marché   Market
<b>TOTAL DES FRAIS D'EXPLOITATION   TOTAL OPERATING EXPENSES</b>	<b>29 244\$</b>	
<b>REVENU NET   NET INCOME</b>	<b>55 049\$</b>	Estimation
<b>TAUX GLOBAL D'ACTUALISATION   OVERALL CAPITALIZATION RATE</b>	<b>3,74%</b>	

\*Taux 5 % du RBE  
Rate 5% of EGI

*Les revenus et dépenses sont basés en partie sur les données du vendeur et selon les normes du marché.  
L'acheteur devra vérifier le tout et établir ses propres hypothèses.*

*The income and expenses are partly based on seller-provided data and according to market standards.  
The buyer should verify everything and establish his own assumptions.*



## GRILLE ET PLAN DE ZONAGE | ZONING GRID AND PLAN

Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276)

### Annexe A.3 - Grille des usages et des spécifications

CATÉGORIES D'USAGES		Classe d'occupation
CATÉGORIE D'USAGES PRINCIPALE		
C.4	Commerce et services en secteur de moyenne intensité commerciale	A
AUTRE(S) CATÉGORIE(S) D'USAGES		
H	Habitation	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-

Attention : En plus des catégories d'usages ci-haut, certains usages sont spécifiquement autorisés ou interdits dans cette zone. Se référer aux dispositions particulières ci-dessous.

NORMES PRESCRITES		
	Min	Max
DENSITÉ		
Densité / ISP	1,2	-
IMPLANTATION		
Mode(s) d'implantation	Isolé, jumelé, contigu	
Taux d'implantation (%)	35	70
Marge avant (m)	-	-
Marge latérale (m)	1,5	-
Marge arrière (m)	3	-
HAUTEUR		
Hauteur (étage)	-	-
Hauteur (m)	7	11

### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

1. Un bâtiment peut être implanté sur la limite arrière du terrain.
2. Un café terrasse en plein-air est autorisé, aux conditions du chapitre III du titre IV, s'il est rattaché à un restaurant ou à un débit de boissons alcooliques.
3. Les usages suivants sont spécifiquement interdits :
  - 1° La vente ou la location de véhicules automobiles;
  - 2° La vente de carburant;
  - 3° La vente de pièces et d'accessoires automobiles;
  - 4° Résidence de tourisme;
  - 5° Hôtel.
4. Un restaurant doit être situé à une distance minimale de 25 m d'un autre restaurant situé dans une zone où un usage de la catégorie C.2A, C.2B ou C.4A est autorisé. Cette distance minimale ne s'applique pas à un bâtiment ayant une superficie de plancher supérieure à 10 000 m<sup>2</sup>, ou à un restaurant ayant une superficie de plancher inférieure à 50 m<sup>2</sup>.
5. Un local situé au rez-de-chaussée doit être occupé par un usage autorisé de la famille commerce ou par un usage autorisé de la famille équipements collectifs et institutionnels. Cette exigence ne s'applique pas à un local qui est adjacent uniquement à une façade faisant face à un tronçon de voie publique sur lequel est autorisée, comme catégorie d'usages principale, une catégorie d'usages de la famille habitation.
6. Un usage de la catégorie C.4 est seulement autorisé au rez-de-chaussée et aux niveaux inférieurs au rez-de-chaussée.
7. La hauteur d'une enseigne apposée sur un bâtiment ayant une hauteur supérieure à un étage ne doit pas dépasser une élévation supérieure à 1 m au-dessus du plancher de l'étage situé immédiatement au-dessus du rez-de-chaussée, sauf devant la façade d'un établissement.
8. Pour l'application de l'article 560, la présente zone constitue une zone éloignée d'un équipement de transport collectif structurant.



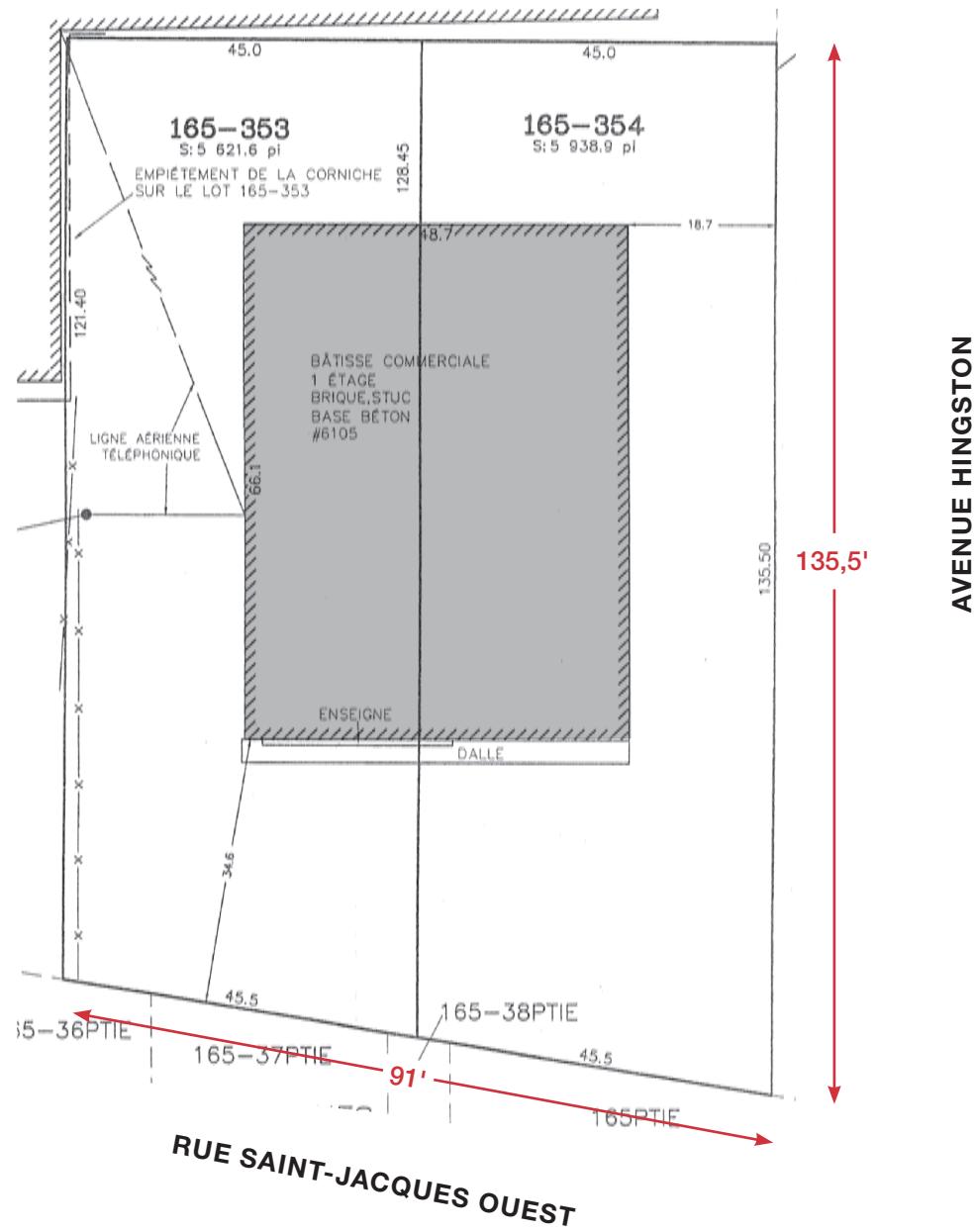
Tel que vérifié le 7 février 2024 – MISE EN GARDE

Cette fiche a été préparée uniquement pour la commodité du lecteur et n'a aucune valeur officielle. Aucune garantie n'est offerte quant à l'exactitude de l'information. Pour toutes fins légales, le lecteur devra consulter la version officielle du règlement et de chacun de ses amendements.

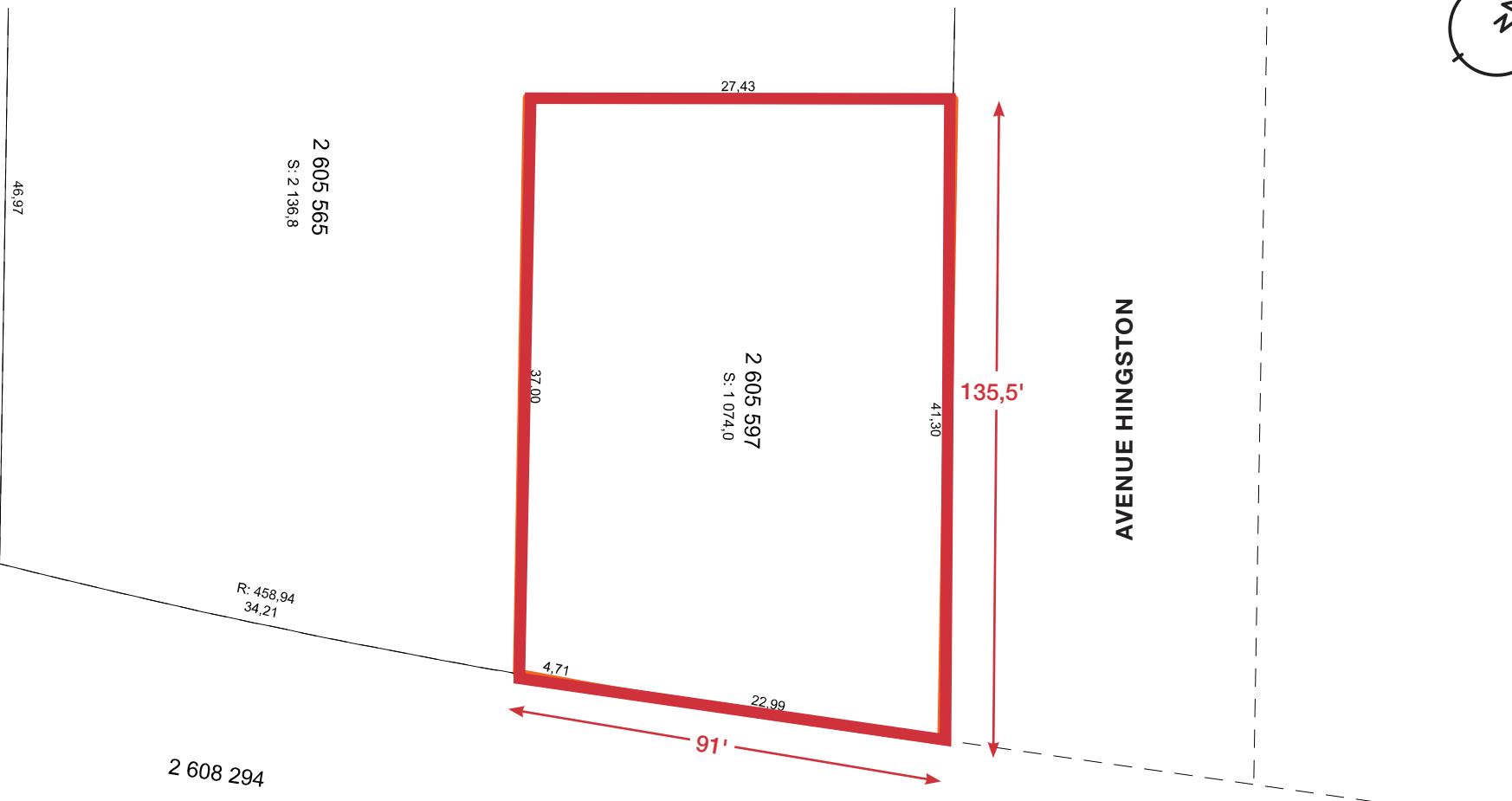
As verified on February 7th, 2024 – CAUTION

This sheet has been prepared solely for the convenience of the reader and has no official value. No warranty is offered as to the accuracy of the information. For all legal purposes, the reader should consult the official version of the regulations and any amendments thereto.

**PLAN AU CERTIFICAT DE LOCALISATION | SURVEY PLAN**



**PLAN CADASTRAL | CADASTRAL PLAN**



Vente sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur  
Sale without legal warranty of quality, at purchaser's risk and peril

*Ce document ne constitue pas une offre ou une promesse pouvant lier le vendeur, mais il constitue une invitation à soumettre de telles offres ou promesses. Une inspection diligente est recommandée à tout acheteur potentiel.*

*This document is not an offer or a promise that may bind the seller, but is an invitation to submit such offers or promises. It is recommended that all potential purchasers proceed with a due diligence inspection.*



200 - 615, boulevard René-Lévesque O.  
Montréal, Québec H3B 1P9

📞 +1 514 866 3333



[naiterramont.ca](http://naiterramont.ca)

