

FONDS DE COMMERCE DE RESTAURANT À VENDRE ET LOCATION COMMERCIALE

6834 SAINT LAURENT, MONTRÉAL



JÉRÉMIE LABBÉ

Courtier immobilier commercial
514 294 7011
jeremie.labbe@kw.com

kw
COMMERCIAL



RARE OPPORTUNITÉ DANS LA PETITE ITALIE

FONDS DE COMMERCE DE RESTAURANT ENTIÈREMENT RÉNOVÉ
PRÊT À OPÉRER

Offrez à votre concept une implantation stratégique au cœur de la Petite Italie, dans un espace entièrement remis à neuf en 2024.

Ce restaurant d'envergure, réparti sur deux étages, a été conçu pour accueillir un volume d'opérations élevé, avec une capacité de service de plus de 400 clients par jour.

Situé sur le boulevard Saint-Laurent, à proximité immédiate des institutions Milano et Marché Jean-Talon, l'emplacement bénéficie d'un fort achalandage et d'une visibilité exceptionnelle.

Le loyer demandé est largement en dessous du marché, représentant environ le tiers des loyers comparables du secteur.

Cette structure de coûts avantageuse permet une amortisation rapide de l'investissement lié à l'acquisition du fonds de commerce.



AMÉNAGEMENTS PENSÉS POUR L'OPÉRATION

Local optimisé pour répondre aux besoins d'un exploitant structuré :

SOUS-SOL

Vestiaires pour le personnel, bureaux administratifs, walk-in fridge et congélateur, grand cellier réfrigéré, aire de mise en place, entreposage, salle de réception et section de salle à manger secondaire. Hauteur libre impressionnante de plus de 20 pieds avec vue ouverte sur le rez-de-chaussée.

REZ-DE-CHAUSSÉE

Bar complet avec lignes de bière raccordées au sous-sol, four à bois avec station de pizzaiolo dédiée, cuisine équipée de matériel neuf ou en excellent état. L'ancienne plonge, relocalisée au RDC, a libéré de l'espace pour l'entreposage au sous-sol.

CUISINES

Les deux cuisines sont reliées par un escalier de service menant directement à une porte arrière dédiée aux livraisons, adjacente à l'espace de stationnement.

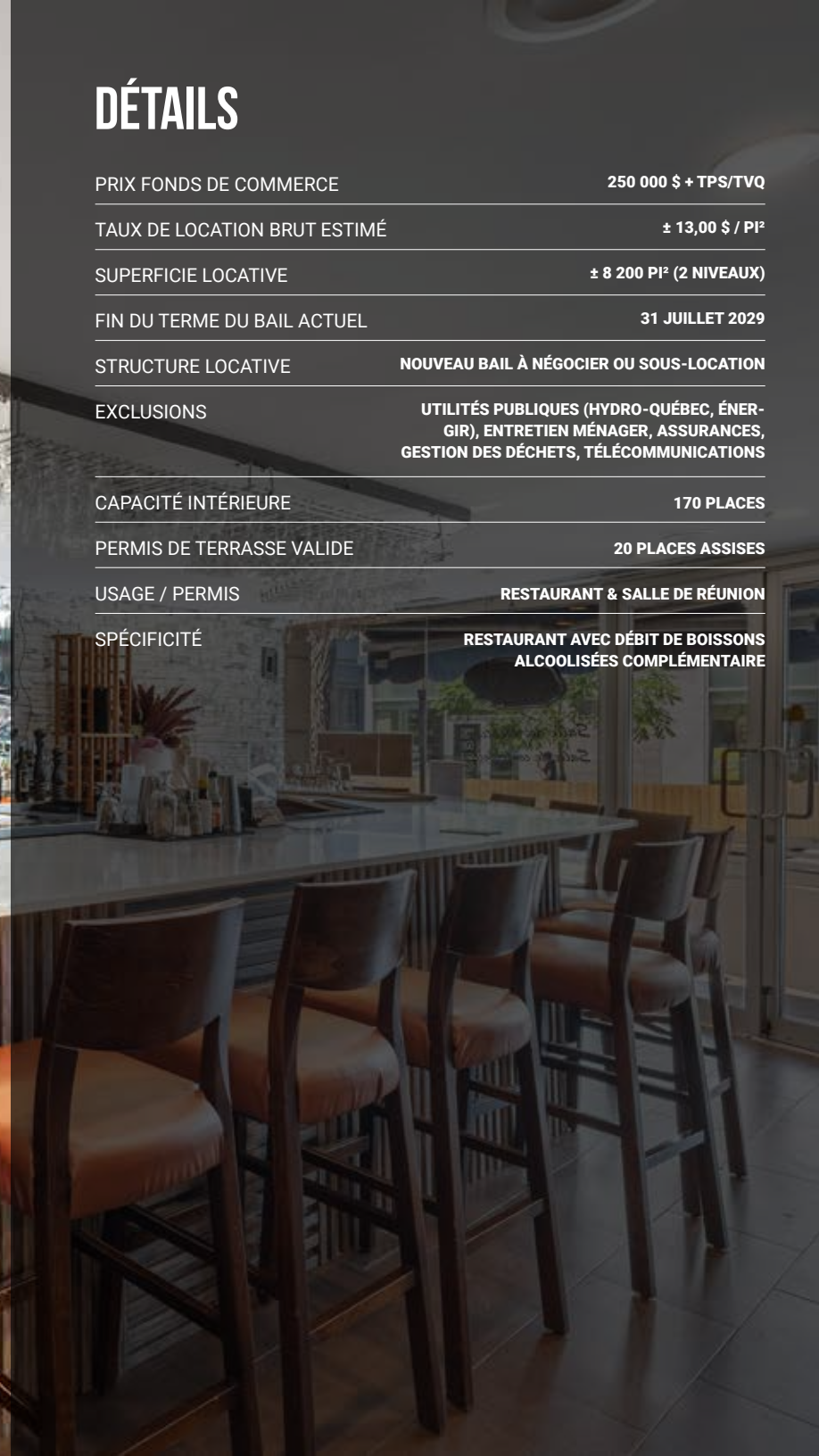
Chaque détail a été pensé pour faciliter les opérations d'un restaurant à haut volume, tant au niveau de la fonctionnalité que de la conformité.





DÉTAILS

PRIX FONDS DE COMMERCE	250 000 \$ + TPS/TVQ
TAUX DE LOCATION BRUT ESTIMÉ	± 13,00 \$ / PI²
SUPERFICIE LOCATIVE	± 8 200 PI² (2 NIVEAUX)
FIN DU TERME DU BAIL ACTUEL	31 JUILLET 2029
STRUCTURE LOCATIVE	NOUVEAU BAIL À NÉGOCIER OU SOUS-LOCATION
EXCLUSIONS	UTILITÉS PUBLIQUES (HYDRO-QUÉBEC, ÉNERGIR), ENTRETIEN MÉNAGER, ASSURANCES, GESTION DES DÉCHETS, TÉLÉCOMMUNICATIONS
CAPACITÉ INTÉRIEURE	170 PLACES
PERMIS DE TERRASSE VALIDE	20 PLACES ASSISES
USAGE / PERMIS	RESTAURANT & SALLE DE RÉUNION
SPÉCIFICITÉ	RESTAURANT AVEC DÉBIT DE BOISSONS ALCOOLISÉES COMPLÉMENTAIRE



AMÉLIORATIONS LOCATIVES

Les lieux loués ont fait l'objet de rénovations majeures en 2024, incluant notamment :

Mise en conformité complète avec les normes de sécurité incendie de la Ville de Montréal (incluant le système de gicleurs remis aux normes)

Remplacement complet du système d'éclairage

Installation d'un système de sonorisation neuf

Réfection intégrale des planchers et des murs

Ajout d'un bar et d'un coin café en façade

Installation professionnelle de conduites de bière, reliant le bar au walk-in fridge du sous-sol

Deux salles de bain entièrement rénovées, situées au sous-sol

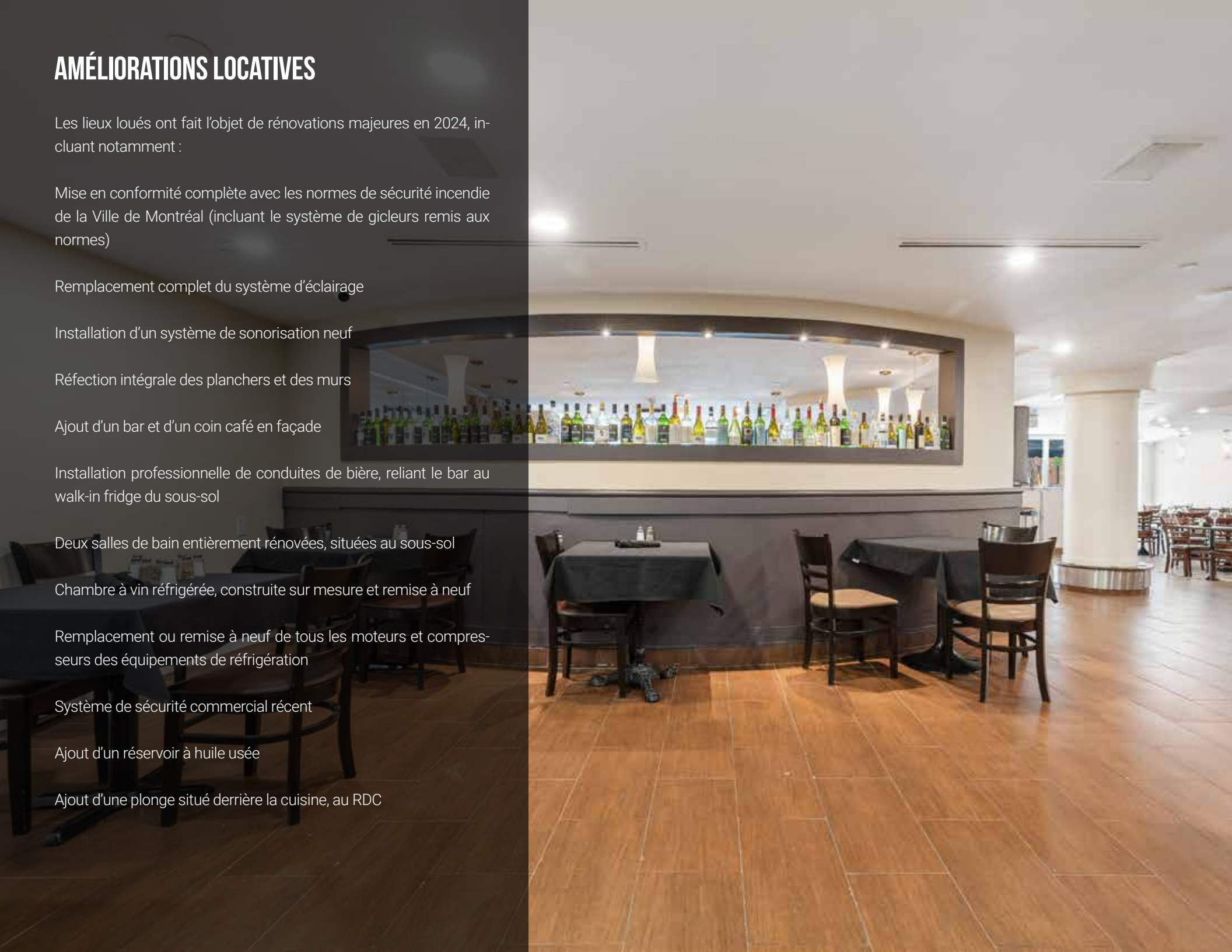
Chambre à vin réfrigérée, construite sur mesure et remise à neuf

Remplacement ou remise à neuf de tous les moteurs et compresseurs des équipements de réfrigération

Système de sécurité commercial récent

Ajout d'un réservoir à huile usée

Ajout d'une plonge situé derrière la cuisine, au RDC



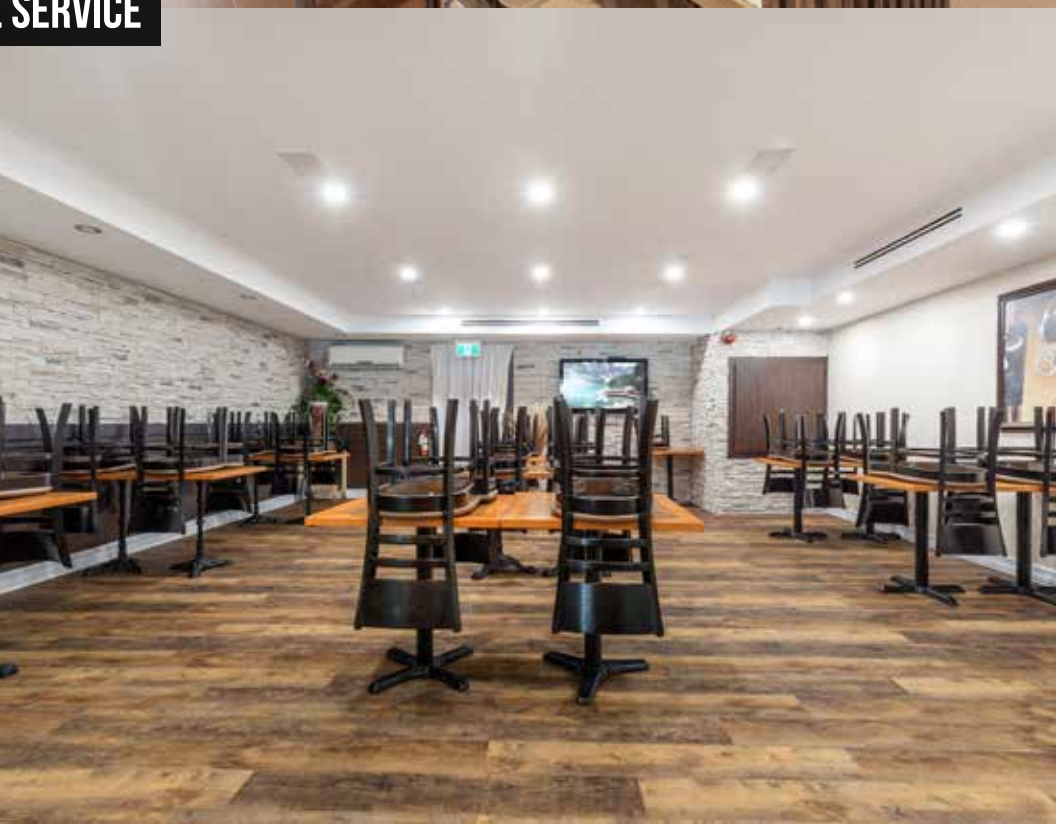


SALLE DE SERVICE





SALLE DE SERVICE





CUISINE









VUES D'OISEAUX



FONDS DE COMMERCE

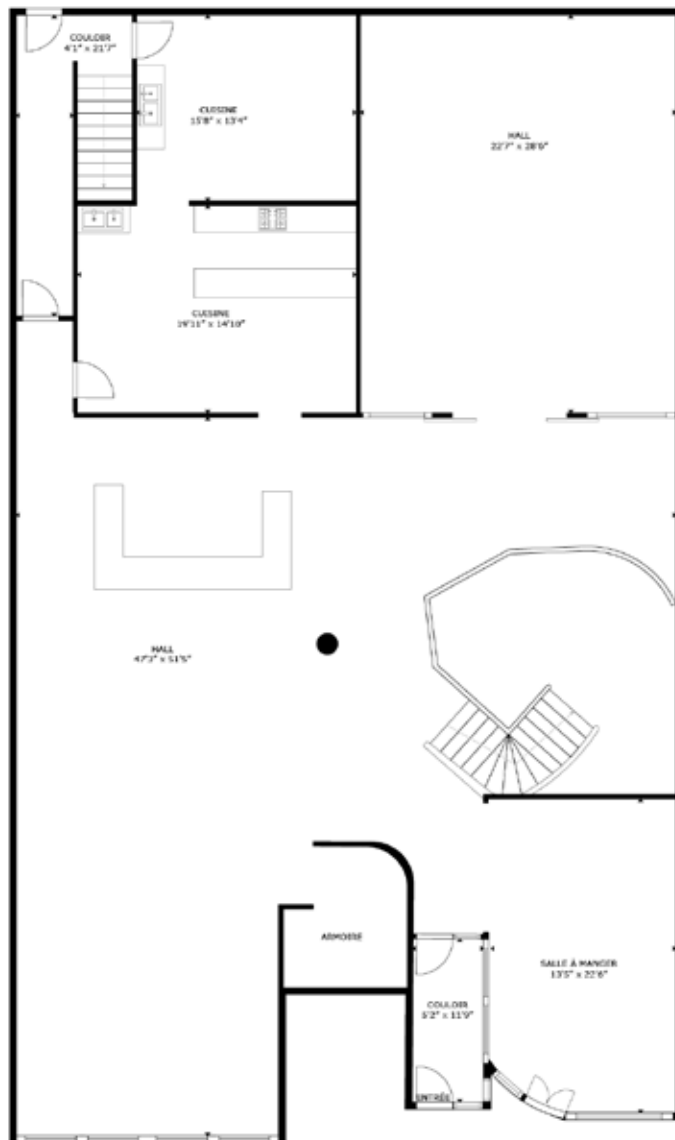
Location	Type	Description
Basement (Office)	Furniture	CCTV Monitor (TV-32 inch-Samsung)
		Sofa 3 Seated
		Chair with Handle
		Chair without Handle
		Desktop Computer
		Printer HP inkjet
		File Cabinet steel 3 drawer
Basement (Locker Room)		Shoe Rack (Small)
		Locker 6 box (8 inchX34 inch)
		Chair without Handle
Basement (Open space)		Customer Chair
		Round Table (Steel Frame)
		Rack
		Trolley (Small) distribution
		Table (Wooden) 3 ft x 7 ft
		Table (fibre board top) 2 ft x 5 ft
		Sofa 1 Seated
		Distribution Rack 20 rack with tray
		Pan (Small)
		Container (Plastic)
Basement (Store Room)		Weight Scale
		Weight Scale - Digital
		Steel Rack (6 ft X 2 ft X 3 rack)
		Steel Sink
		Meat Slicer
		Cutting Steel Table (3 ft X 6 ft)
		Cutting Steel Table (3 ft X 65ft)
		Vacuum Pack
		Pizza Dough Machine
		Ice Machine
Basement (Corridor)		Sofa 1 Seated
		Tea Table

Location	Type	Description
Basement (Wine Store)		Refrigerator
		Square Table
		Wine Self
		Fire Extinguisher
Basement (Store)		Chair (Plastic with steel foot Red Color)
		Dress Hanger (Steel)
Basement (Cabin)		Customer Chair
		Table (Fibre Top long)
		Table (Wooden) 3 ft x 7 ft
		Bar Counter
Basement (Customer Sitting Area)		Refrigerator
		Customer Chair
		Square Table
		Glass Top Table (14 inchX 48 inch)
Main Floor (Reception)		Refrigerator (Glass door)
		TV 43 inch
		Cash Register/Counter Digital
		Counter Table (Fibre Top) 3 angle shape
		Chair with high foot wooden frame
		Espresso Maker
		Coffee Grinder
		Glass Washer
		Ice Cream Fridge
		Spirit Rack
Main Floor (Mini Store -Entree)		Back Alcohol Fridge
		POS
		Vacuum Cleaner - DrWalt
Main Floor (Order - Reception)		Note Pad
		Steel toll
		Square Table
		Customer Chair
Main Floor (Chef Counter)		Table (3 ftX7ft)
		Table (5 ftX7ft)

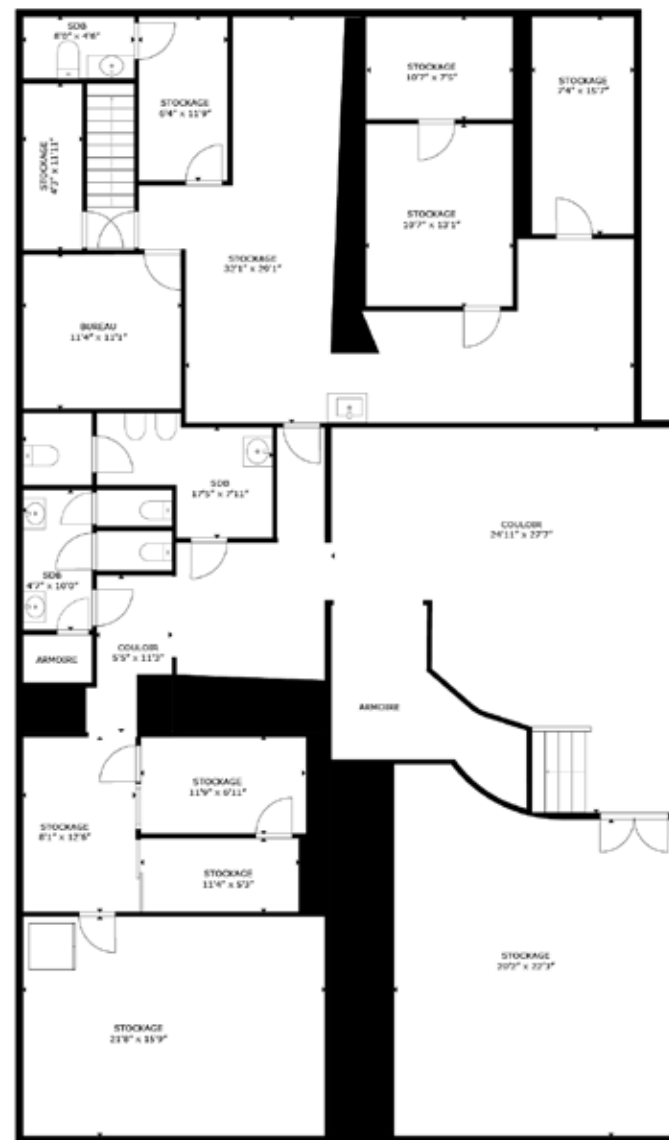
Location	Type	Description
Main Floor (Cabin)		Freedger (Inside under counter)
		TV 43 inch
		Customer Chair
		Square Table
Main Floor (Kitchen)		TV 28 inch
		Digital Counter Register
		Sound System and Box
		Distribution Rack 20 rack with tray
		Oven panasonic
		Fire Extinguisher
Main Floor (Coffee Cabin)		Gas Oven with 8 Burner
		Exhaust System
		Distribution tray with trolley
		Soup Heater
		Fridge
		Sink Small
		Pasta Fridge
		Steel Table with Service Counter
		Charcoal Stove
		Fridge under the Charcoal Stove
		Fryer
		Salamander
		Convection Oven
		Gas Burner
		Dishwasher Machine - L shaped

PLANS

RDC



SOUS-SOL



VISITE VIRTUELLE

<https://my.matterport.com/show/?m=8q8r14MVuro>

KW COMMERCIAL

Au sein de l'immobilier commercial québécois, KW Commercial se démarque comme le bras droit de Keller Williams, agence immobilière de renommée mondiale et synonyme d'innovation.

Notre gamme de services couvre tout, de la location commerciale, industrielle et de bureaux, à la vente et l'acquisition de terrains, démontrant une agilité remarquable dans le marché immobilier. Nous excellerons également dans l'acquisition de propriétés industrielles et dans la vente ainsi que l'acquisition de biens multi-logements, offrant des solutions personnalisées pour optimiser votre investissement.

Sous la direction de Karl Lemire, vice-président, et Yannick Cloutier, président, notre équipe tire avantage de plus de 20 ans d'expérience dans le secteur immobilier commercial. Leur savoir-faire garantit une expertise et une stratégie de premier ordre, positionnant KW Commercial en tant que leader dans son domaine. Avec 400 transactions réalisées au cours des trois dernières années, représentant plus de 800 millions en locations et ventes, notre performance parle d'elle-même.

Chez KW Commercial, nous offrons plus qu'une simple analyse de votre situation immobilière ; nous vous accompagnons à chaque étape de votre projet, vous garantissant une expérience exceptionnelle dans le secteur de l'immobilier commercial.

Rejoignez-nous pour transformer vos ambitions en réalités tangibles.

514 531 3921
c.robidas@kw.com

JÉRÉMIE LABBÉ

Jérémie Labbé, courtier immobilier commercial, développe sa notoriété sur le marché montréalais depuis 2018.

Avec plus d'une centaine de transactions à son actif, il se distingue par sa capacité exceptionnelle à trouver des solutions proactives pour ses clients, qu'ils soient locataires ou bailleurs, ainsi que par l'étendue de son réseau.

Spécialiste de la location commerciale, il prend fierté à contribuer à l'ouverture de diverses entreprises sur le territoire montréalais.

Que ce soit pour la location de bureaux, de commerces de détail, de restaurants ou d'espaces industriels, Jérémie saura répondre à vos besoins et demandes.

Son expertise et son dévouement font de lui un véritable partenaire d'affaires, veillant toujours au meilleur de vos intérêts !

514 294 7011
jeremie.labbe@kw.com



kw
COMMERCIAL