



**Sylvain Michaud**, Courtier immobilier résidentiel et commercial  
**RE/MAX DU CARTIER INC.**  
 Agence immobilière  
 835, boul. St-Joseph E.  
 Montréal (QC) H2J 1K5  
<http://www.michaudimmobilier.com>

514-281-5501 / 514-705-9840  
 Télécopieur : 514-281-2033  
[info@michaudimmobilier.com](mailto:info@michaudimmobilier.com)



**No Centris** 17221076 (En vigueur)

[Voir toutes les photos](#)



**1 495 000 \$ + TPS/TVQ**

**2464-2466 Rue Bélanger**  
**Montréal (Rosemont/La Petite-Patrie)**  
**H2G 1E5**  
**Région** Montréal  
**Quartier** La Petite-Patrie  
**Près de** Iberville

**Parc industriel**

**Genre de propriété** Commerciale  
**Style** Bâtiesse  
**Type de copropriété**  
**Utilisation de la propriété** Commerciale seulement  
**Type de bâtiment** En rangée  
**Nombre total d'étages** 2  
**Dimensions du bâtiment** 26,3 X 99,2 p irr  
**Sup. habitable brute** 5 272 pc  
**Superficie du bâtiment** 2 636 pc  
**Dimensions du terrain** 26,3 X 99,2 p irr  
**Superficie du terrain** 2 611 pc  
**Cadastre de l'immeuble** 2168230 Cadastre du Québec  
**Cadastre parties communes**  
**Possibilité d'échange**  
**Zonage** Commercial  
**Genre d'exploitation** Détail, Service  
**Genre de commerce**

**Année de construction** 1949  
**Date de livraison prévue**  
**Devis**  
**Déclaration de copropriété**  
  
**Cotisation spéciale**  
**Procès-verbal**  
**États financiers**  
**Règlements de l'immeuble**  
**Assurance de l'immeuble**  
**Carnet d'entretien**  
**Assurance du syndicat**  
**Études de fonds de prévoyance**  
**Reprise/Contrôle de justice** Non  
**Certificat de localisation** Oui (2015)  
**Numéro de matricule**  
**Date ou délai d'occupation** 30 jours PA/PL acceptée  
**Signature de l'acte de vente** 30 jours PA/PL acceptée

**Évaluation (municipale)**

**Année** 2025  
**Terrain** 363 900 \$  
**Bâtiment** 1 417 800 \$

**Taxes (annuelles)**

**Municipale** 46 789 \$ (2026)  
**Scolaire** 1 295 \$ (2025)  
**Secteur**  
**Affaire**  
**Eau**

**Énergie (annuelle)**

**Électricité**  
**Mazout**  
**Gaz**

**Total** 1 781 700 \$ **Total** 48 084 \$ **Total**

**Utilisation de l'espace - Superficie disponible de 5 272 pc**

**Type** Commercial **Loyer mensuel** **Inclus selon bail**  
**Numéro d'unité** 2464 **Type de bail**  
**Raison sociale** **Valeur locative** **Exclus selon bail**

<b>Superficie</b>	5 272 pc	<b>Option de renouv. du bail</b>
<b>Bail</b>	Vacant	<b>Vente d'entreprise</b>
<b>Franchise</b>		<b>En exploitation depuis</b>
		<b>Option renouv. franchise</b>

## Caractéristiques

<b>Système d'égouts</b>	Municipalité	<b>Commodités - Unité/propriétaire</b>	Climatiseur central, Entrée électrique (200 ampères), Enseignes permises, Monte-charge, Système d'alarme
<b>Approvisionnement eau</b>	Municipalité	<b>Chargement</b>	
<b>Fondation</b>	Béton coulé	<b>Appareils loc. (mens.)</b>	
<b>Revêtement de la toiture</b>	Bitume et gravier	<b>Stat. cadastré (incl. prix)</b>	
<b>Revêtement</b>		<b>Stat. cadastré (excl. prix)</b>	
<b>Plancher séparateur</b>		<b>Stat. (total)</b>	
<b>Fenestration</b>		<b>Allée</b>	
<b>Énergie/Chauffage</b>	Électricité	<b>Terrain</b>	
<b>Mode chauffage</b>	Plinthes électriques	<b>Particularités du site</b>	
<b>Sous-sol</b>	6 pieds et plus, Partiellement aménagé	<b>Proximité</b>	Méto, Transport en commun
<b>Rénovations</b>		<b>Étude environnementale</b>	
<b>Eau (accès)</b>		<b>Garage</b>	
<b>Adapté pers. mobilité réduite</b>	Plateforme élévatrice, Salle de bains adaptée		

## Inclusions

Tous les biens meubles attachés et fixés à l'immeuble : les deux (2) unités d'air climatisé sur la toiture, le chauffe-eau au gaz naturel de 60 gallons, le système d'alarme, les fixtures d'éclairage, les hottes de poêle commercial, les chambres réfrigérées avec leur compresseur au sous-sol et les banquettes au rez-de-chaussée.

## Exclusions

Tout l'inventaire, soit toute la marchandise appartenant au vendeur et à ses fournisseurs ainsi que tous les électroménagers (les poêles, les réfrigérateurs, le cellier, les friteuses, cafetières, micro-ondes, etc.), les autres équipements de restauration (meubles, étagères, tables, chaises, etc.), et aussi tous les autres meubles au deuxième étage.

## Addenda

Très bel immeuble 100% commercial, majoritairement refait en 2017 (murs extérieurs des faces avant et arrière, escalier extérieur arrière, toiture, les planchers, les plafonds, la plomberie et l'électricité, le sous-sol a été refait, etc.). Libre pour le futur acquéreur, vraiment à voir, très rare sur le marché.

La station de métro Iberville est à un coin de rue au nord (Jean-Talon et Iberville), le Parc Molson est à deux coins de rue au sud, en bref un secteur très recherché dans La Petite-Patrie.

L'édifice a deux grands étages interreliés plus un grand sous-sol. Un petit ascenseur relie le sous-sol jusqu'au 2e étage. Une plate-forme élévatrice adaptée pour les personnes à mobilité réduite.

### LE RDC

Un grand espace bien organisé, équipé pour cuisiner, idéal pour un restaurateur ayant besoin de produire amplement autant pour la livraison que pour la clientèle interne. La cuisine pourrait facilement être supprimée pour d'autres projets d'entreprise. N.B., certains équipements de cuisine pourraient être vendus au futur acquéreur si ce dernier souhaite oeuvrer dans la restauration.

### À L'ÉTAGE

Vous trouverez une immense salle de réception, une salle de service pour les serveurs (réchaud, garde-froid, etc.), les salles de toilettes, des pièces de rangement et une grande salle de conférence. Cet étage jouit d'un beau grand puits de lumière.

#### LE SOUS-SOL

Avec une hauteur de 7 pieds et 4 pouces sur un plancher de ciment, l'espace est en grande partie aménagé avec des chambres réfrigérées, des pièces de rangement diverses, espace pour un bureau, des salles de toilettes, etc. Bien pensé pour le restaurateur qui projette avoir un bon volume de production.

#### LA SUPERFICIE DU BÂTIMENT

2 636 pi ca au RdC

2 636 pi ca au 2e étage

5 272 pi ca superficie HORS-SOL

2 636 pi ca au sous-sol

7 908 pi ca superficie brute TOTALE

Les superficies sont brutes et calculées sur la superficie mesurée (SM) du rapport de l'arpenteur géomètre au certificat de localisation (an 2015).

Un excellent investissement pour un propriétaire occupant désirant implanter son entreprise ou pour un investisseur expérimenté qui recherche un bel immeuble de qualité ayant un très bon potentiel de rentabilité. Venez le visiter et vous comprendrez qu'il s'agit d'un immeuble exceptionnel.

Vente sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur.

Les offres d'achat doivent être accompagnées d'une preuve de mise de fonds.

Le choix de l'inspecteur devra être approuvé par les parties.

**Vente avec exclusion(s) de garantie légale : La présente vente est faite sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur.**

**Déclaration du vendeur**

Non

#### **Source**

RE/MAX DU CARTIER INC., 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.