

— EXCLUSIVITÉ — LOCAL COMMERCIAL À LOUER

JACLYN RABIN IMMOBILIER
Keller Williams Prestige · Montréal

3962 BOUL. ST-LAURENT · MONTRÉAL, QC · H2W 1Y3

La Main Local Commercial

Un local commercial plein de caractère au cœur du Plateau — hauts plafonds, brique apparente et grandes vitrines sur l'une des artères les plus fréquentées de Montréal. Libre et disponible pour occupation immédiate.

LOYER DE BASE

3 150 \$

/ mois + TPS/TVQ

SUPERFICIE

1 030

pieds carrés

LOYER ADDITIONNEL

14 400 \$

/ an (2026)

DURÉE

5 ans

net · négociable



SECTION 01

COMMERCE · SERVICE · BUREAU

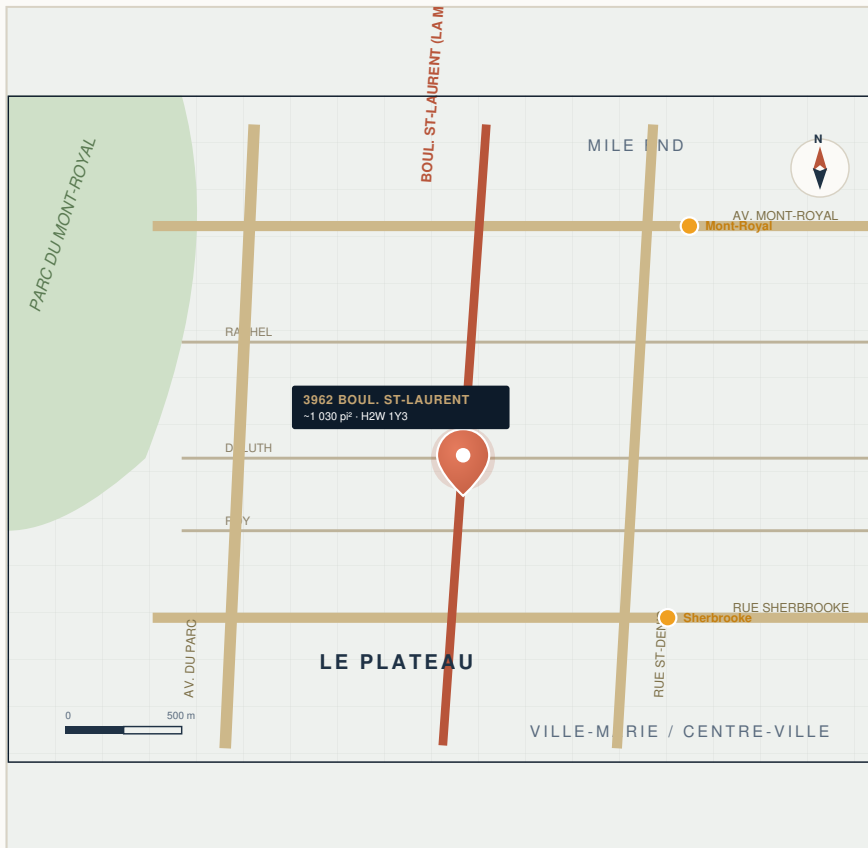
Caractéristiques

Adresse	3962 Boul. St-Laurent	Type	Local commercial (commerce)
Secteur	Le Plateau-Mont-Royal	Année de construction	1910
Superficie locative	~1 030 pi²	Aménagement	RDC + mezzanine + arrière-boutique
Plafonds	Hauts · brique apparente	Façade	Grandes vitrines
Usages permis	Commerce, service, bureau	Zonage	Commercial (à vérifier)
Accès arrière	Porte de service sur ruelle	Occupation	Immédiate · libre

SECTION 02

LE PLATEAU-MONT-ROYAL · H2W 1Y3

Emplacement



LE PLATEAU

Le boulevard Saint-Laurent — « la Main » — est l'artère commerciale emblématique de Montréal, bordée de boutiques indépendantes, cafés, restaurants et vie nocturne. Ce tronçon près de Duluth se trouve dans l'un des corridors commerciaux les plus denses et les plus achalandés de la ville, fréquenté jour et nuit.

Métro Sherbrooke (orange) ~0,7 km

Métro Mont-Royal (orange) ~1,1 km

Carré Saint-Louis ~0,6 km

Parc du Mont-Royal ~1,5 km

Centre-ville ~2,3 km

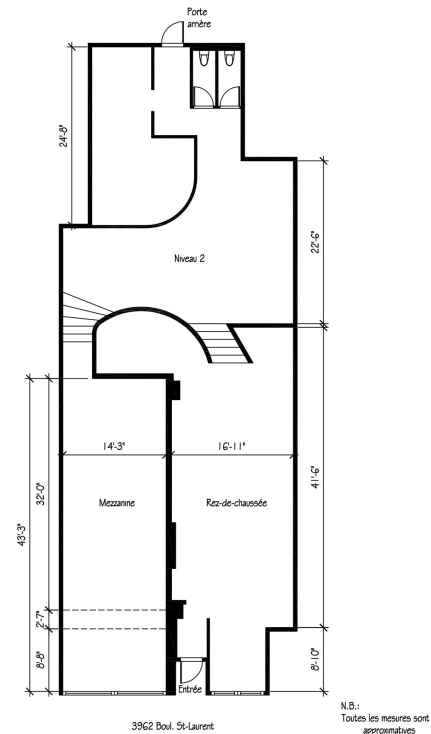
SECTION 03

~ 1 030 PI² · LIBRE

Le local

NIVEAU	USAGE SUGGÉRÉ ET CARACTÉRISTIQUES
Rez-de-chaussée	Commerce / salle de montre — grandes vitrines, hauts plafonds
Mezzanine	Étalage / bureau — surplombe le rez-de-chaussée
Arrière-boutique	Entreposage / préparation — porte de service sur ruelle
Total	~1 030 pi² · libre · livré tel quel

Environ 1 030 pi² de local commercial polyvalent réparti sur un rez-de-chaussée, une mezzanine et une arrière-boutique — hauts plafonds, brique apparente et grandes vitrines offrant une visibilité exceptionnelle et une belle lumière naturelle sur la Main. Le sous-sol / vide sanitaire est exclu (le locateur conserve un droit d'accès).



PLAN D'ÉTAGE · TOUTES LES MESURES SONT APPROXIMATIVES

SECTION 04

2026 — PROJETÉ

Conditions

ÉLÉMENT	CONDITIONS
Loyer de base	3 150 \$ / mois + TPS/TVQ
Loyer additionnel	14 400 \$ / an
Loyer brut	~4 250 \$ / mois
Durée du bail	5 ans
Dépôt de garantie	3 mois de loyer
Occupation	Immédiate

NOTES SUR LE BAIL

Restaurants / cafés conditionnels. Livré tel quel. Les systèmes de climatisation / chauffage sont cédés « tels quels », l'entretien étant à la charge du locataire. Le locataire doit souscrire et maintenir une assurance pendant toute la durée du bail.

Toute offre est conditionnelle à une vérification de références à la satisfaction du locateur. Sous-sol / vide sanitaire exclu (droit d'accès du locateur conservé). Mesures et zonage à vérifier par le locataire.

SECTION 05

AN 1 — 2026

Coût d'occupation

COÛT D'OCCUPATION ANNUEL			51 000 \$ / an
COMPOSANTE	MENSUEL	ANNUEL	\$ / PI ²
Loyer de base (+ TPS/TVQ)	3 150 \$	37 800 \$	36,70 \$
Loyer additionnel (frais d'expl.)	1 200 \$	14 400 \$	13,98 \$
Loyer brut total	4 250 \$	51 000 \$	49,51 \$

STRUCTURE DU BAIL		Terme de 5 ans
ÉLÉMENT	DÉTAIL	
Durée	5 ans, renouvellement négociable	
Loyer de base	3 150 \$ / mois plus TPS/TVQ	
Loyer additionnel	14 400 \$ / an — projeté 2026, sujet à ajustement annuel	
Dépôt de garantie	Minimum 3 mois de loyer	
Occupation	Immédiate — livré tel quel	

Notes — Le loyer de base est de 3 150 \$ / mois plus TPS/TVQ applicables. Le loyer additionnel de 14 400 \$ / an représente la contribution du locataire aux frais d'exploitation (taxes, assurances et frais communs); il est projeté pour 2026 et sujet à changement annuel. Le loyer brut et les montants au pi² sont indicatifs et excluent la TPS/TVQ. Toutes les mesures sont approximatives (~1 030 pi²) et le zonage est à vérifier par le locataire. Le locataire doit détenir une assurance; le système CVCA est cédé tel quel, l'entretien étant à sa charge.

SECTION 06

POINTS FORTS

Pourquoi ce local



01

Une adresse recherchée sur la Main

Le boulevard Saint-Laurent dans le Plateau — un indice de marche exceptionnel et un achalandage constant de résidents, d'étudiants et de visiteurs, jour et nuit.

02

Caractère et lumière

Hauts plafonds, brique apparente et grandes vitrines offrant une forte visibilité et une belle lumière naturelle tout au long de la journée — un cadre clé en main pour toute enseigne.

03

Aménagement flexible et efficace

Un rez-de-chaussée commercial, une mezzanine et une arrière-boutique maximisent la superficie utile, avec une porte de service sur la ruelle pour les livraisons et les opérations.

04

Potentiel grand ouvert

Idéal pour le commerce, les services ou le bureau; restaurants et cafés considérés de façon conditionnelle. Libre et prêt pour occupation immédiate, livré tel quel.

Un local commercial rare au cœur du Plateau — polyvalent, plein de caractère et prêt à occuper dès maintenant.

SECTION 07

CONTACT

Prochaines étapes

COURTIER INSCRIPTEUR EXCLUSIF

Jaclyn Rabin Immobilier

Albert Duy Vu, courtier immobilier résidentiel, pour le compte de Jaclyn Rabin, courtière immobilière résidentielle et commerciale — Keller Williams Prestige, agence immobilière. Communiquez avec nous pour une visite.

TÉLÉPHONE

514-928-3581

COURRIEL

info@jaclynrabin.com

Ce document est fourni à titre informatif seulement et ne constitue ni une offre ni un contrat. Tous les chiffres, mesures (~1 030 pi²) et montants de loyer sont approximatifs et à vérifier par le locataire; le zonage et les usages permis doivent être confirmés de façon indépendante. Le loyer de base est assujéti à la TPS/TVQ et le loyer additionnel est projeté pour 2026 et sujet à changement. Centris N° 22577207. Jaclyn Rabin Immobilier Inc. — Keller Williams Prestige, agence immobilière. Sous réserve d'erreurs et d'omissions.