

FONDS DE COMMERCE À VENDRE - PIZZERIA LA SELVA

89 BOUL. DE BROMONT, BROMONT



JÉRÉMIE LABBÉ

Courtier immobilier commercial

514 294 7011

jeremie.labbe@kw.com

kw
COMMERCIAL

EMPLACEMENT IDÉAL!

Situé au pied de la montagne de Bromont, cet emplacement bénéficie d'un environnement commercial exceptionnel, directement lié à l'une des stations les plus fréquentées au Canada. Bromont est reconnu comme l'un des plus vastes domaines skiables éclairés en Amérique du Nord, attirant chaque année un volume important de visiteurs, particulièrement en soirée.

La station a enregistré une hausse d'achalandage d'environ 25 % en 2024-2025, confirmant sa croissance soutenue. En plus de la saison hivernale, Bromont est un pôle touristique quatre saisons, accueillant adeptes de vélo de montagne, visiteurs du parc aquatique et activités récréatives estivales. Bien que la ville compte environ 11 000 habitants, elle reçoit des milliers de visiteurs en haute saison, créant un environnement commercial dynamique et propice à la réussite d'un établissement alimentaire.

Directement au bas des pistes, l'emplacement assure un flux constant de clientèle, incluant les 2 000 employés de la station ainsi que les utilisateurs de la montagne — un contexte idéal pour un concept d'après-ski ou toute entreprise souhaitant bénéficier d'un achalandage naturel et récurrent.



LA SELVA

La Selva Pizzeria, en opération depuis août 2020 au Centre commercial Les Sommets de Bromont, est maintenant offerte en vente pour un opérateur souhaitant poursuivre l'exploitation de cette institution : une véritable machine opérationnelle, performante et sans interruption.

Les lieux loués totalisent 1 836 pi². Le centre commercial offre un achalandage stable, une excellente visibilité et une clientèle locale et touristique en croissance.

L'entreprise est clé en main, entièrement équipée et reconue pour son concept de pizzeria artisanale. L'acquéreur pourra maintenir le concept actuel et bénéficier de revenus constants permettant un retour sur investissement estimé à ± 2 ans.





DÉTAILS DE LA VENTE

PRIX DEMANDÉ : 850 000 \$ + TAXES (COMPTANT)

MISE DE FOND MINIMALE POUR FINANCEMENT : +/- 33%

RÉSERVE DE TRÉSORERIE : 3 à 6 mois

RETOUR SUR INVESTISSEMENT : 3.5 ans

INCLUS

Équipements informatiques

Systèmes de point de vente (POS)

Logiciels de gestion

Caisses

Terminaux de paiement

Améliorations locatives

Inventaire en date de clôture

Permis de restaurant

Permis de débit d'alcool

Autorisations/licences

Permis d'occupation

Consultation du propriétaire pour transition

Équipe en place

Les recettes

Les fournisseurs

Les comptes de réseaux sociaux

Équipements et mobiliers *

EXCLUS

Les comptes bancaires de l'entreprise

Les fixtures

Toute propriété appartenant au locateur

* Four à pizza ALFA, tables froides (bar, dessert, entrée), passe-plat et table à pizza, congélateurs (vertical et tombeau), pétrin EURODIB LB60T et mélangeur planétaire M20T, four Vulcan 24" (4 ronds), four Vulcan 36" (6 ronds), friteuse Vulcan, machine à glace Scottsman, lave-verres CMA, machine à espresso Carimali Bubble + moulin commercial, stations de travail stainless, plonge, évier, tablettes murales, etc.



DÉTAILS DU LOYER

SUPERFICIE 1 836 pi²

BAIL

Type Commercial

Terme initial Terminé

Renouvellement 1re option 1er sept. 2025 au 31 août 2030

Renouvellement 2e option 1er sept. 2030 au 31 août 2035

LOYER DE BASE

Jusqu'au 31 août 2030 19,00 \$/pi²

Du 1er sept. 2030 au 31 août 2035 20,00 \$/pi²

LOYER ADDITIONNEL 8,87 \$/pi² (1 357,89 \$/mois)

INCLUS	EXCLUS
Entretien et réparations	Hydro-Québec
Assurances	Énergir
Entretien + énergie chiller 89A	Assurance responsabilité 2M
Déneigement	Entretien
Entretien et réparations diverses	Réparations non structurales
Énergie des aires communes	
Frais de gestion	
Honoraires professionnels	
Entretien paysager	
Enlèvement des rebuts	
Stationnement	
Taxes d'eau	
Taxes foncières	
Taxes scolaires	
Taxes des services municipaux	

9479-8451 QUÉBEC INC.

JUSTE VALEUR ESTIMATIVE

EXTRAIT DES ÉTATS FINANCIERS

	31 OCT 2025	31 OCT 2024	31 OCT 2023
CHIFFRE D'AFFAIRES	2 104 747	2 060 525	2 044 140
COÛT DES VENTES	1 548 214	1 427 746	1 516 241
BÉNÉFICE BRUT	556 533	632 779	527 899
FRAIS DE VENTE			
FRAIS D'ADMINISTRATION	445 798	414 661	373 082
BÉNÉFICE AVANT PRODUITS DE PLACEMENTS	110 735	218 118	154 817
AUTRES REVENUS (DÉPENSES)			
REMBOURSEMENT DU SUBVENTION SALARIALE		-20 000	
GAIN (PERTE) SUR CESSION D'IMMOBILISATIONS CORPORELLES	46 264	-3 958	32 711
GAIN SUR CESSION ACHALANDAGE			60 000
BÉNÉFICES IMPÔTS SUR LE REVENU	156 999	194 160	247 528
REDRESSEMENTS			
FRAIS DE GESTION (10 HEURES/SEMAINE X 52 X 25\$)	-13 000	-13 000	-13 000
VENTE FOOD TRUCK			-10 904
COÛT DES VENTES - FOOD TRUCK			8 088
AMORTISSEMENT DES IMMOBILISATIONS	85 067	85 979	87 494
REMBOURSEMENT DE SUBVENTION SALARIALE		20 000	
GAIN (PERTE) SUR CESSION D'IMMOBILISATIONS CORPORELLES	-46 264	3 958	-32 711
GAIN SUR CESSION ACHALANDAGE			-60 000
FONDS POUR TRAVAILLEURS ÉTRANGERS	11 136	15 695	15 323
ENTRETIEN ET RÉPARATIONS FOODTRUCK	1 450	1 236	253
ASSURANCES			
FRAIS DE MATÉRIEL ROULANT	70 956	14 200	16 499
FRAIS LÉGAUX - RÉORGANISATION CORPORATIVE		6 825	
REPRÉSENTATION		3 747	1 762
INTÉRÊTS - EMPRUNTS CUEC, BDC	6 132	8 059	9 182
INTÉRÊTS - EMPRUNT PORSCHE, TIGUAN	25	4 701	5 317
INTÉRÊTS ET PÉNALITÉS	17 795	27 740	17 608
	133 297	179 140	44 911
FLUX MONÉTAIRE	290 296	373 300	292 439



SALLE





BAR





CUISINE





CUISINE





EXTÉRIEURS





LES SOMMETS BROMONT





REGARDEZ LA VIDÉO ICI
<https://youtube.com/shorts/aybSP8Uzpio>

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

