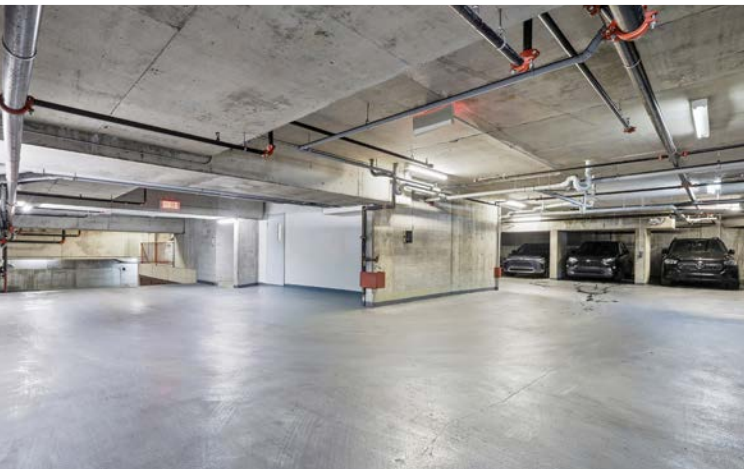




À proximité des autoroutes 15 et 40 et du boulevard Henri-Bourassa
Near Highways 15 and 40 and Henri-Bourassa Boulevard

1280-1300, rue Alain-Grandbois, Montréal (Québec) H4N 3C8

Bureaux en copropriété de 2 710 pi² répartis sur 2 étages avec entrée privée et stationnement intérieur
Idéal pour bureaux de professionnels

2,710 ft² co-owned office spaces across 2 floors with a private entrance and indoor parking
Ideal for a professional offices

Pour plus d'informations contactez :
For more information contact :

Alhassane Bah, sior

Vice-président
Courtier immobilier agréé - Commercial
Immobilier Alhassane Bah inc.
☎ 514 866 3333 x305
☎ 514 293 9752
✉ abah@naiterramont.ca

CARACTÉRISTIQUES DES ESPACES | SPACES FEATURES



Superficie (pi²) | Area (ft²)*

Bureau 103 | Suite 103
Bureau 204 | Suite 204
Total

1 855
855
2 710

* Les superficies fournies sont approximatives à titre indicatif et devront être vérifiées par l'acquéreur
The square footage provided is approximate and for informational purposes only; it must be verified by the buyer

Dimensions

Bâtiment | Building
Terrain | Lot

109' x 67' (lrr.)
152' x 90' (lrr.)



Prix demandé Asking Price

Frais de condo | Condo Fees

890 000\$
(328,41 \$ | pi² | ft²)
852\$ | Mois | Month



Construction – 2008
Béton | Concrete



Éclairage | Lighting
Fluorescent



Chauffage | Heating
Électrique | Electric



Stationnement | Parking**
3 espaces intérieurs
3 Indoor Stalls

** Valeur de 25 000\$ par espace
\$25 000 value per stall



Air climatisé | Air Conditioning
Oui | Yes



Autobus | Bus: 121
Métro | Metro: Crémazie
REM: Montpellier

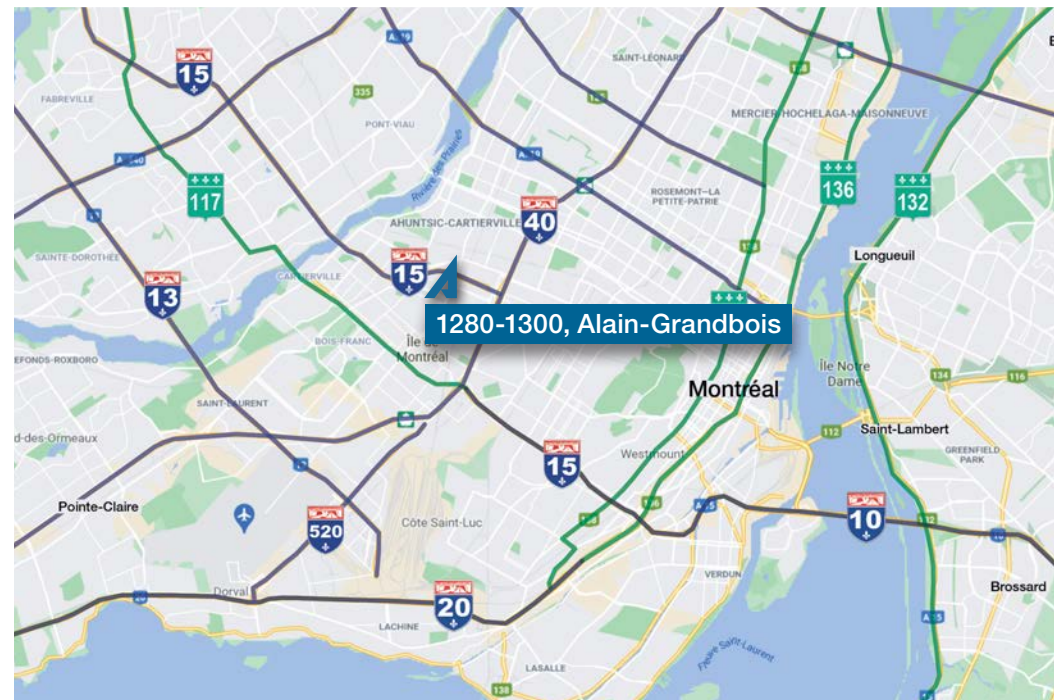


Autoroutes | Highways



exo
Train de banlieue
Train Station
Gare Ahuntsic
Gare Chabanel

À VENDRE | FOR SALE
1280-1300, rue Alain-Grandbois,
Montréal



ÉVALUATION ET TAXES | ASSESSMENT AND TAXES



Évaluation municipale | Municipal Assessment (2026-2028)

Terrain Land	106 700\$
Bâtiment Building	956 900\$
Total	1 063 600\$

Taxes

Municipales Municipal (2026)	22 122\$
Scolaire School (2026-2027)	642\$
Total	22 764\$

DÉSIGNATION ET ZONAGE | DESIGNATION AND ZONING



Zonage | Zoning

Commercial & bureau | Office*

*Résidentiel possible au 2^e étage
*Residential permitted on the 2nd Floor

Numéros de lots | Lot Numbers

(Cadastre du Québec)

Privatifs Private	4 178 046 & 4 178 050
Communs Common	4 178 008 & 4 178 044
Stationnement Parking	4 178 033, 4 178 034 & 4 178 035



Façade | Facade



Façade | Facade



Façade | Facade

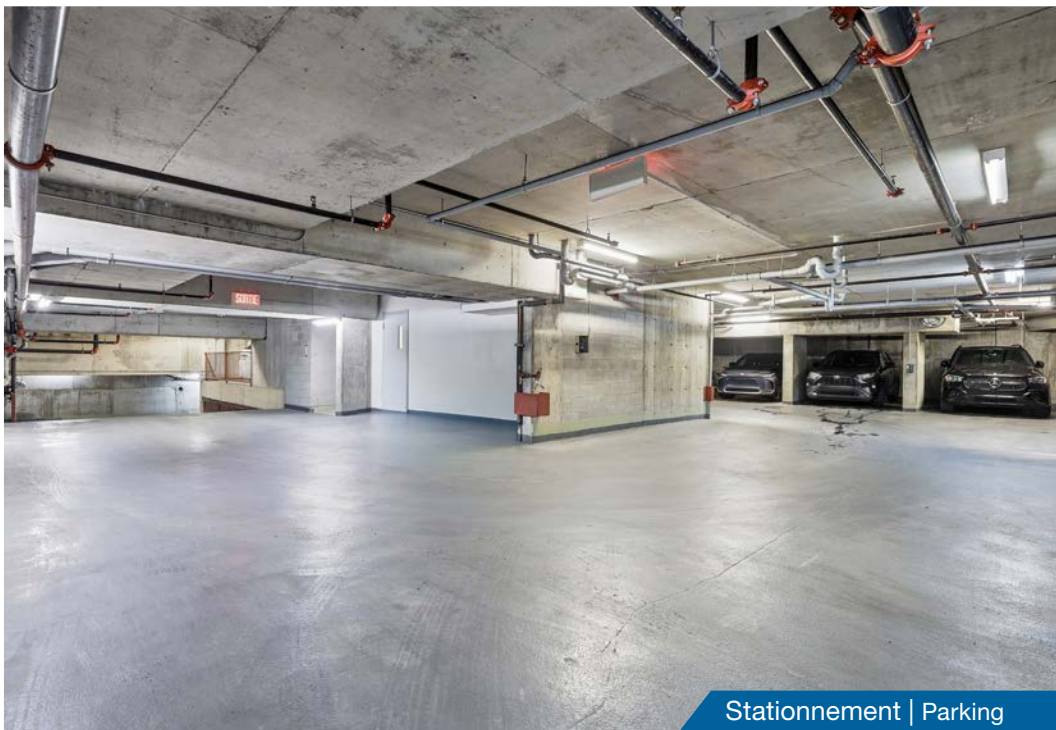
FAITS SAILLANTS | HIGHLIGHTS



- Emplacement stratégique dans Ahuntsic-Cartierville avec accès facile au centre-ville, aux autoroutes et au transport en commun
Strategically located in Ahuntsic-Cartierville with easy access to Downtown, highways, and public transit
- Construction de qualité supérieure avec entrée privée
High-quality construction with a private entrance
- Le bureau 204 possède un balcon et une cour privée
Suite 204 has a balcony and a private courtyard
- Bureaux entièrement câblés avec système de caméras de surveillance et climatisation centrale à 3 niveaux | Fully-wired offices with camera surveillance system and 3-level central air conditioning
- Fenestration abondante offrant une luminosité naturelle exceptionnelle
Abundant fenestration providing exceptional natural light
- Quartier dynamique, sécuritaire et très recherché
A vibrant, safe, and highly sought-after neighborhood
- Opportunité rare sur le marché montréalais idéale pour une entreprise voulant s'implanter dans un quartier établi et stable
A rare opportunity on the Montréal market, ideal for a business looking to implement itself in an established and stable neighborhood
- Environnement calme, sécuritaire et propice aux activités professionnelles
A quiet, safe environment conducive to professional activities
- Nombreux commerces, restaurants, services médicaux et institutions publiques | Many shops, restaurants, medical services, and public institutions
- Salle de réception, 7 bureaux fermés, cuisinette, 3 salles d'eau, 2 salles de conférences et 2 salles d'entreposage
Reception area, 7 closed offices, kitchenette, 3 washrooms, 2 conference rooms and 2 storage rooms
- Possibilité de transformer le bureau du 2^e étage en logement
Possibility of converting the 2nd Floor office into a residence
- Configuration permettant plusieurs usages : bureaux, services professionnels, commerce spécialisé, centre opérationnel, etc
Configuration suitable for a variety of uses: offices, professional services, specialty retail stores, operations centres, etc.
- Possibilité d'aménager selon les besoins de l'acquéreur
Can be customized to meet the buyer's needs



Réception | Reception



Stationnement | Parking



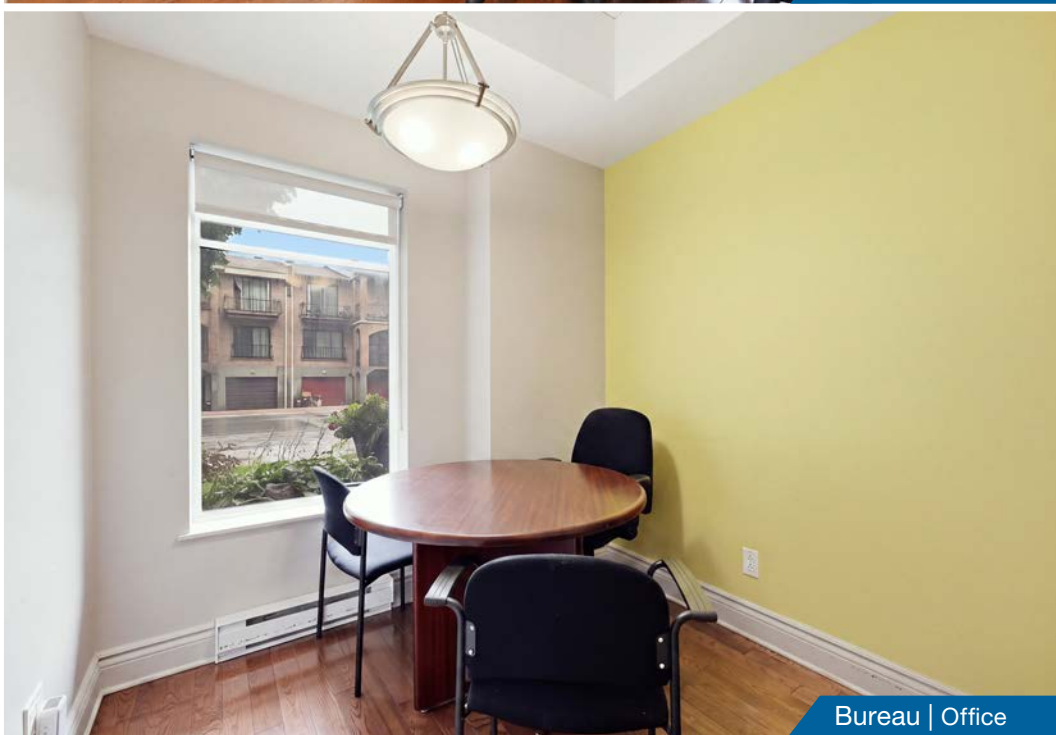
Bureau | Office



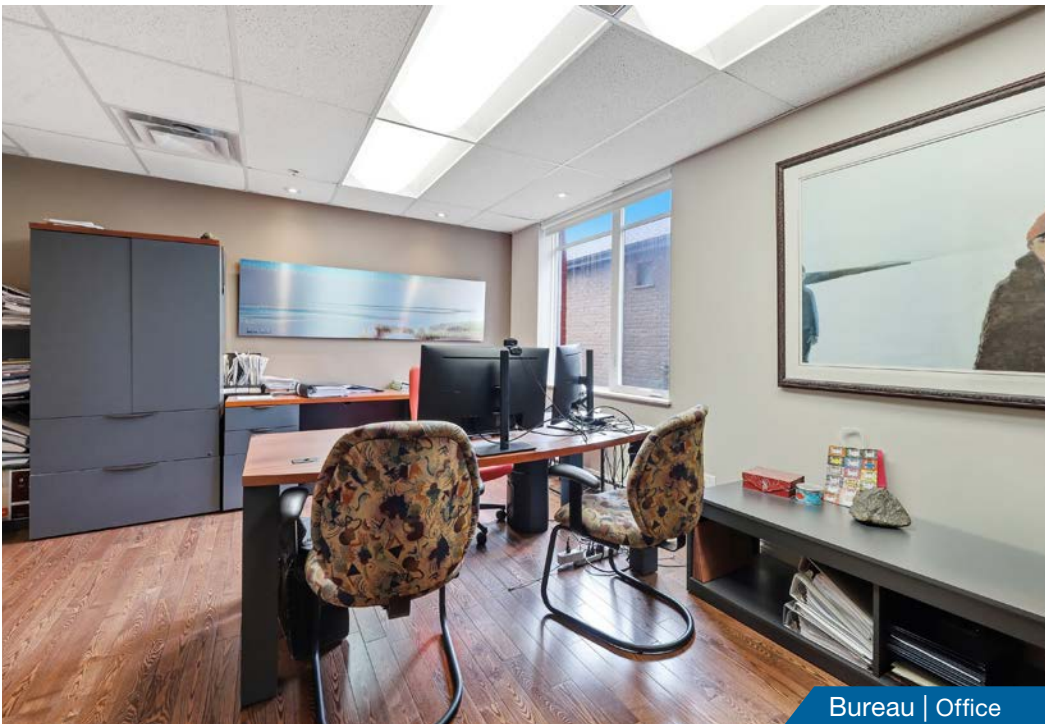
Bureau | Office



Bureau | Office



Bureau | Office



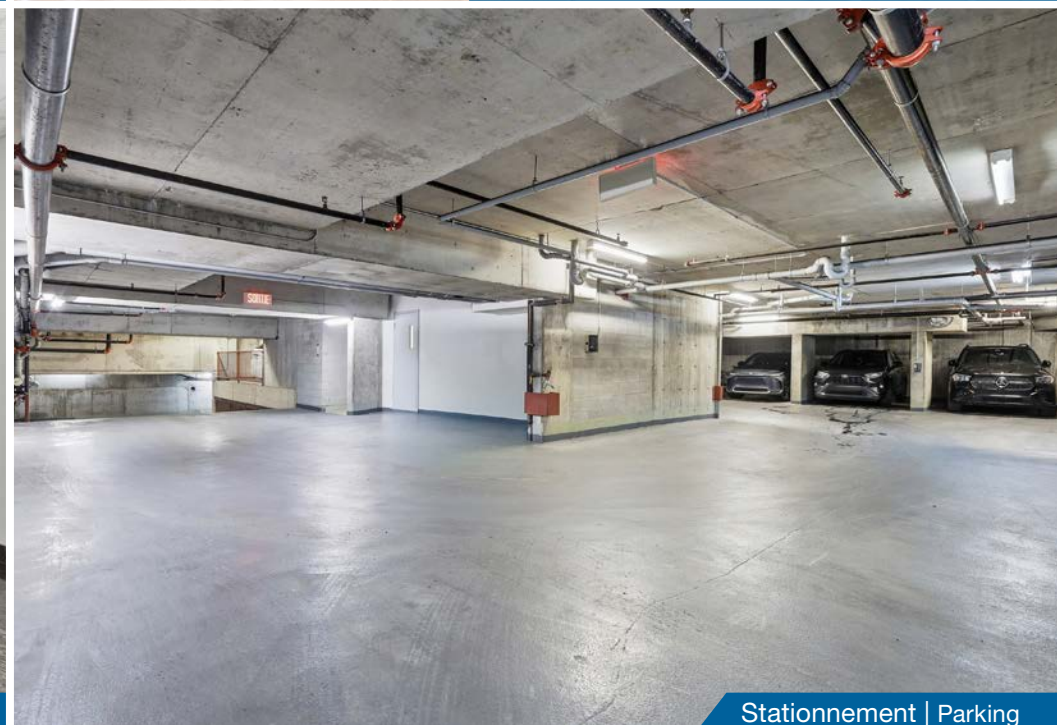
Bureau | Office



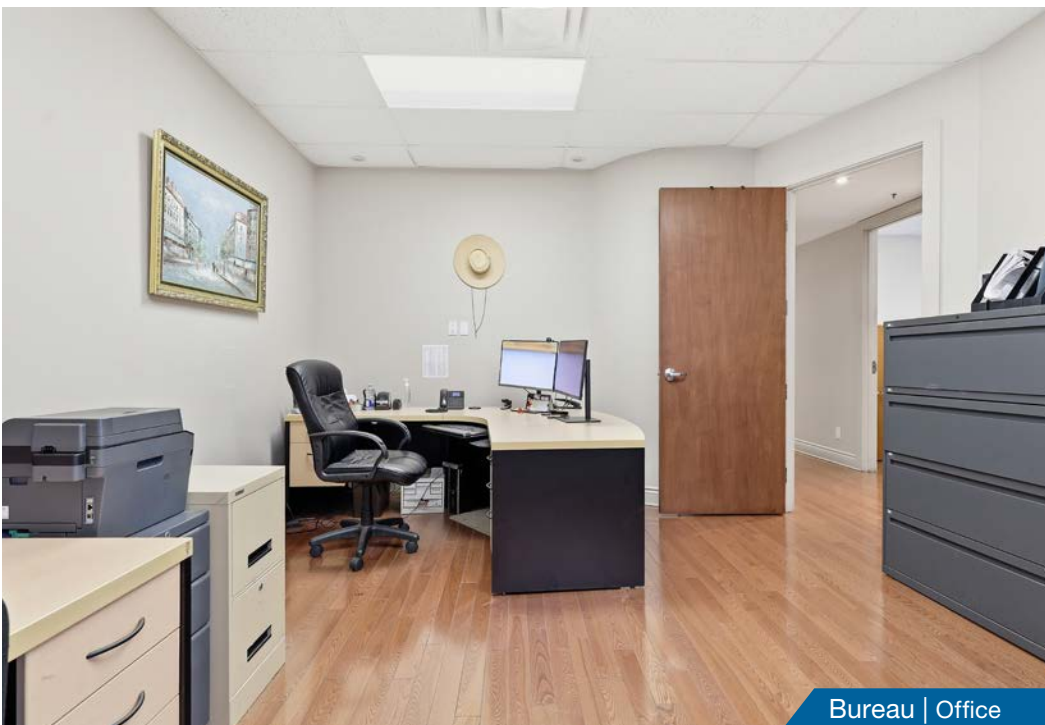
Escalier pour 2^{ème} étage | 2nd Floor Staircase



Ascenseur | Elevator



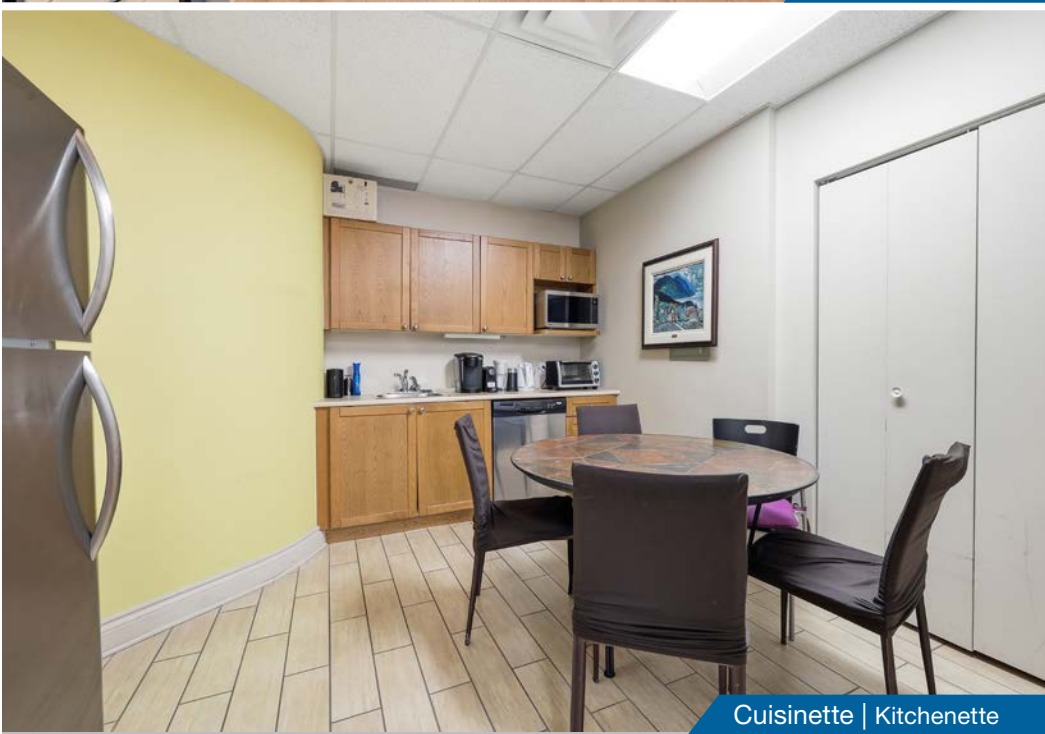
Stationnement | Parking



Bureau | Office



Bureau | Office



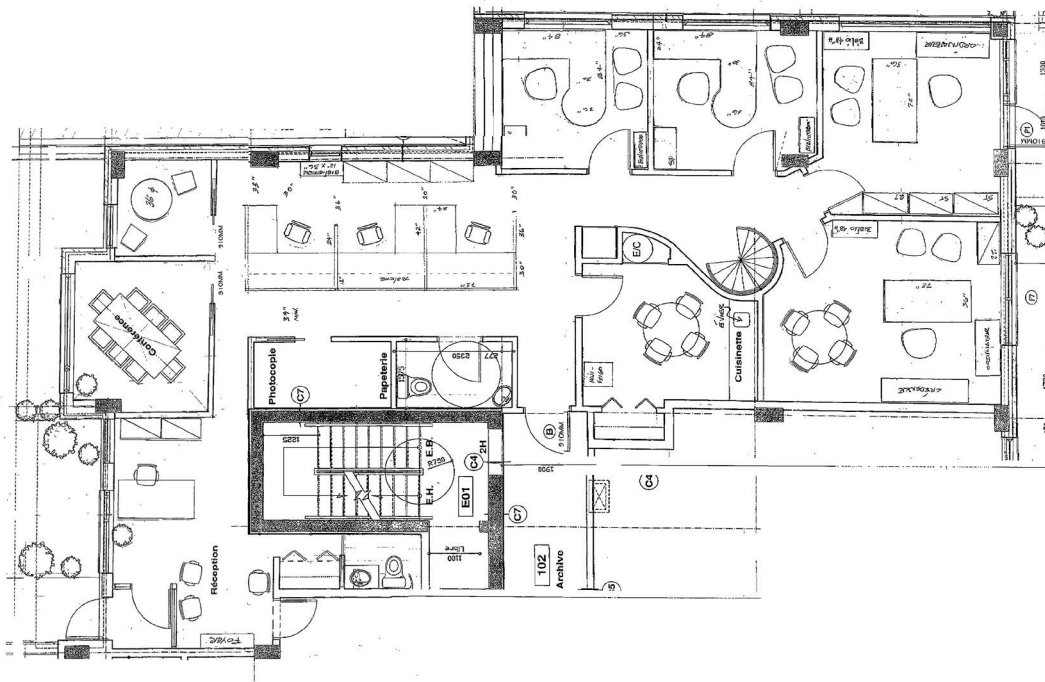
Cuisinette | Kitchenette



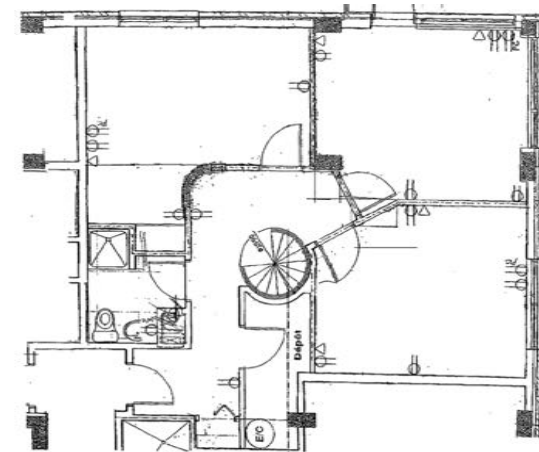
Entreposage | Storage



BUREAU 103 | SUITE 103

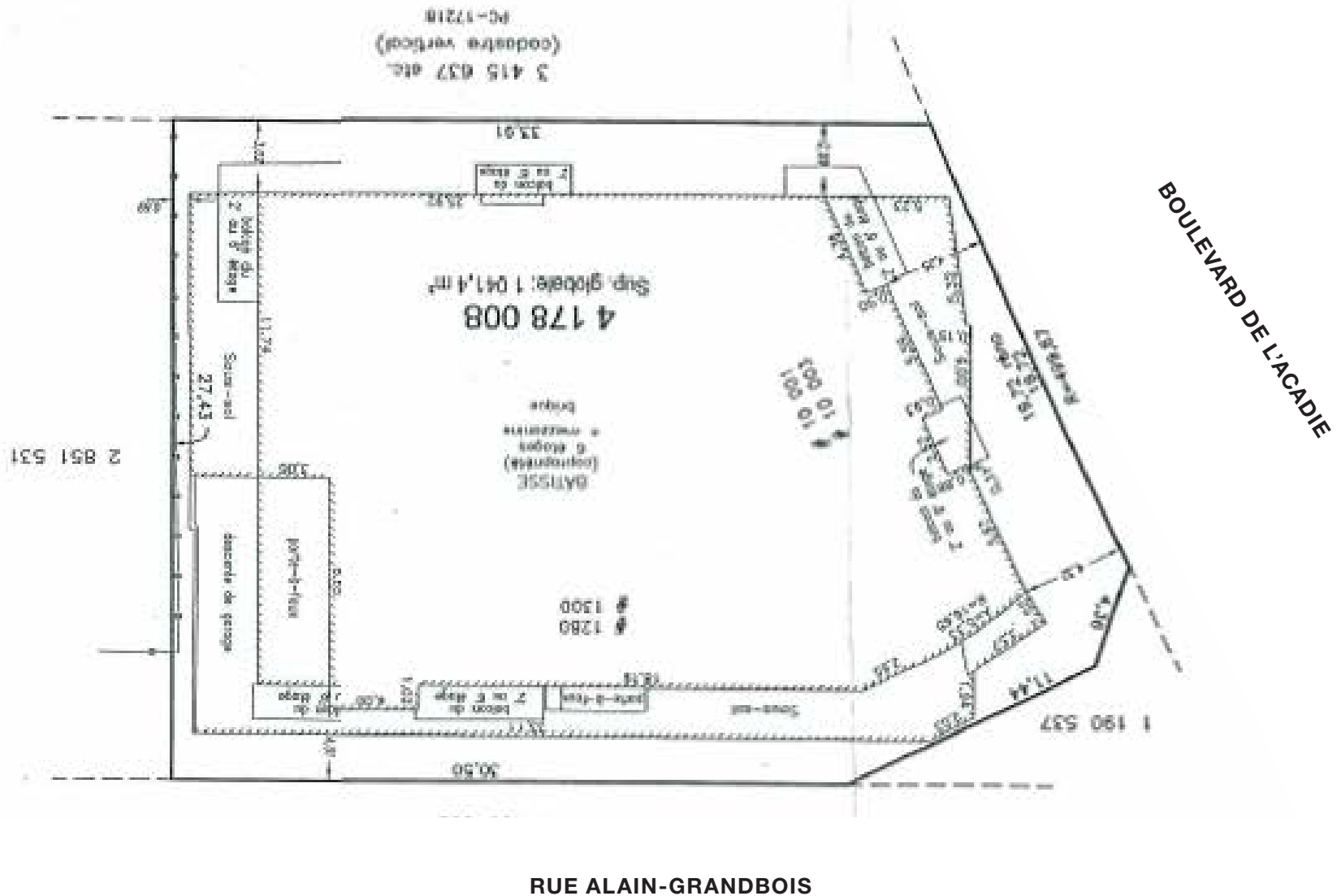
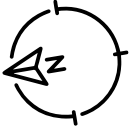


BUREAU 204 | SUITE 204



RUE ACADIE

RUE ALAIN-GRANDBOIS



GRILLE DE ZONAGE

Arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville

ZONE	1236
------	------

USAGES

Usage principal :	C.4C
-------------------	------

CATÉGORIES D'USAGES AUTORISÉS

HABITATION

1 logement :	H.1	☒
2 logements :	H.2	☒
3 logements :	H.3	☒
4 logements :	H.4(1)	☒
5 à 6 logements :	H.4(2)	☒
4 à 8 logements :	H.4	☒
9 à 12 logements :	H.5	☒
13 à 36 logements :	H.6	☒
37 logements et plus :	H.7	☒

COMMERCE

Appoint en secteur résidentiel :	C.1(1)	C
Appoint répondant aux entreprises :	C.1(2)	
Faible intensité commerciale :	C.2	C
Marché public :	C.3(8)	
Pôle de bureau autoroute :	C.3(9)	
Moyenne intensité commerciale :	C.4	C
Forte intensité commerciale :	C.5	
Commerces d'insertion difficile :	C.6(1)	
Commerces lourds :	C.6(2)	
Commerces de gros et d'entreposage :	C.7	

INDUSTRIE

Industrie légère avec peu de nuisance :	1.1	
Industrie avec de légères nuisances :	1.2	
Industries avec nuisances :	1.4	
Industrie lourde :	1.5	
Industrie d'insertion difficile :	1.6	
Industrie de récupération à l'intérieur :	1.7(1)	
Industrie de récupération à l'extérieur :	1.7(2)	

ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS ET INSTITUTIONNELS

Parc, jardin, promenade :	E.1(1)	☐
Espace naturel :	E.1(2)	☐
Place, square, esplanade :	E.1(3)	☐
Cimetière :	E.1(4)	☐
Arène, piscine, communautaire :	E.2(1)	☐
Marina, parc d'amusement :	E.2(2)	☐
École primaire ou secondaire, garderie :	E.4(1)	☐
Bibliothèque, maison de la culture :	E.4(2)	☐
Éducation collégiale, universitaire :	E.4(3)	☐
Musée, salle de spectacle :	E.4(4)	☐
Lieu de culte, couvent, monastère :	E.5(1)	☐
Centre d'hébergement :	E.5(2)	☐
Hôpital, CSSS :	E.5(3)	☐
Institution gouvernementale :	E.6(1)	☐
Poste de police et de pompier :	E.6(2)	☐
Établissement de détention :	E.6(3)	☐
Infrastructures publiques :	E.7(1)	☐
Gare, héliport :	E.7(2)	☐
Port :	E.7(3)	☐
Infrastructures de traitement :	E.7(4)	☐

USAGES SPÉCIFIQUES ÉGALEMENT AUTORISÉS

COMMERCE

Centre d'activités physiques :	EA.1	☐
Dépanneur (max 200 m2) :	EA.2	☐
Restaurant :	EA.3	☐
Services personnels et domestiques :	EA.4	☐

ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS ET INSTITUTIONNELS

Parc, jardin, promenade :	EA.5	☐
Garderie :	EA.6	☒
École primaire et préscolaire :	EA.7	☒
École secondaire :	EA.8	☒
École d'enseignement spécialisé :	EA.9	☐
Activité communautaire et socioculturelle :	EA.10	☒
Bibliothèque :	EA.11	☒
Maison de la culture :	EA.12	☒
Musée :	EA.13	☒
Lieu de culte :	EA.14	☒
Couvent, monastère :	EA.15	☒
Poste de police de quartier :	EA.16	☒
Poste de police :	EA.17	☐
Poste de pompier :	EA.18	☐
Caserne (militaire) :	EA.19	☐
Central téléphonique :	EA.20	☐
Ateliers municipaux :	EA.21	☐
Cour de matériel et de véhicules de service :	EA.22	☐
Station ou sous-station électrique :	EA.23	☐

USAGES SPÉCIFIQUES AUTORISÉS EN PARTICULIER

--	--

USAGES SPÉCIFIQUES INTERDITS EN PARTICULIER

--	--

AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

[illegible]

GRILLE DE ZONAGE

Arrondissement d'Ahun-sic-Cartierville

ZONE	1236
------	------

IMPLANTATION ET DIMENSIONNEMENT

DIMENSIONS

Nombre d'étages minimal / maximal :	2	/	6
Hauteur en mètres minimale / maximale :		/	24 m.

DENSITÉ

COS minimal / maximal :		/	4,5
-------------------------	--	---	-----

IMPLANTATION

Taux d'implantation minimal / maximal :	30 / 85	%
Mode(s) d'implantation :	I,J	
Marge avant minimale / maximale :	1 / 9	m.
Marge arrière minimale :	4	m.
Marge latérale minimale :	3	m.
Marges avant à évaluer en PIIA	☐	

PROTECTION DU PATRIMOINE ET PIIA

SECTEURS PATRIMONIAUX

	Identifiant	Caract.	Nom du secteur
Secteur significatif soumis à normes :			
Secteur significatif soumis à critères :			
Bois et écoterritoires :			
Grande propriété à caractère institutionnel			
Site d'immeuble significatif :			
Site du patrimoine :	☐		

SECTEURS DE PIIA

Número	Partie	Nom du secteur	Voir articles
--------	--------	----------------	---------------

BÂTIMENTS PATRIMONIAUX

Nom	Type de bâtiment	Adresse
-----	------------------	---------

NOTES CONCERNANT LA PROTECTION PATRIMONIALE

--	--