



Diane Sabourin, Courtier immobilier résidentiel et commercial agréé DA
Diane sabourin Inc.
RE/MAX DU CARTIER BONJOUR, Agence immobilière
11 900, Rue de l'Avenir #401
Mirabel (QC) J7J 2T6
<http://www.dianesabourin.com>

514-212-6416 / 450-475-0911

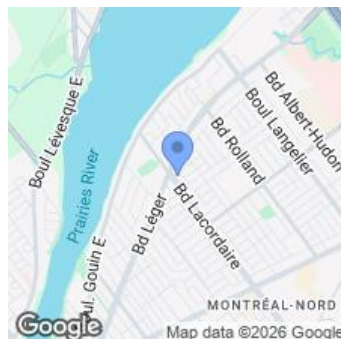
diane.sabourin@remax-quebec.com



No Centris 12364843 (En vigueur)

(PAC 2026-05-13)

[Voir toutes les photos](#)



8 900 000 \$ + TPS/TVQ

12415-12421 Boul. Lacordaire
Montréal (Montréal-Nord)

H1G 4L5

Région Montréal

Quartier

Près de Boul. Léger

Parc industriel

Genre de propriété	Commerciale	Année de construction	2023, Neuve
Style	Bâtisse	Date de livraison prévue	
Type de copropriété		Devis	
Utilisation de la propriété	médical, bureaux	Déclaration de copropriété	
Type de bâtiment	Isolé (détaché)		
Nombre total d'étages	3		
Dimensions du bâtiment	180 X 92 p irr	Cotisation spéciale	
Sup. habitable		Procès-verbal	
Superficie du bâtiment		États financiers	
Dimensions du terrain	262 X 116 p irr	Règlements de l'immeuble	
Superficie du terrain	22 827 pc	Assurance de l'immeuble	Oui (2025)
Cadastre de l'immeuble	6358896	Carnet d'entretien	
Cadastre parties communes		Assurance du syndicat	
Possibilité d'échange		Études de fonds de prévoyance	
Zonage	Commercial, Médical, Bureaux	Reprise/Contrôle de justice	Non
Genre d'exploitation	Service	Certificat de localisation	Oui (2022)
Genre de commerce		Numéro de matricule	
		Date ou délai d'occupation	Selon les baux
		Signature de l'acte de vente	60 jours PA/PL acceptée

Évaluation (municipale)		Taxes (annuelles)		Énergie (annuelle)	
Année	2024	Municipale	316 580 \$ (2026)	Électricité	
Terrain	1 208 800 \$	Scolaire	8 992 \$ (2025)	Mazout	
Bâtiment	7 808 200 \$	Secteur		Gaz	
		Affaire			
		Eau			

Total 9 017 000 \$ Total 325 572 \$ Total

Utilisation de l'espace - Superficie disponible de 3 409,5 pc à 36 239,5 pc

Type	Bureau	Loyer mensuel	18 067 \$ (2025-12-01)	Inclus selon bail
Numéro d'unité	12415	Type de bail	Autre	Loyers de base, additionnel et supplémentaire, Stationnement intérieur (5)

Raison sociale	CIUSSS du Nord-de-l'Ile de Montréal	Valeur locative		Exclus selon bail
Superficie	3 450 pc	Option de renouv. du bail	Oui (5 ans)	
Bail	2024-02-01 au 2034-01-31	Vente d'entreprise		
Franchise		En exploitation depuis	2024	
		Option renouv. franchise		
Type	Bureau	Loyer mensuel	5 115 \$ (2025-12-01)	Inclus selon bail
Numéro d'unité	202	Type de bail	Net	Stationnement intérieur (2)
Raison sociale	9064-4220 Québec inc. (Physio-Expert)	Valeur locative		Exclus selon bail
Superficie	3 409,5 pc	Option de renouv. du bail	Oui (10 ans)	
Bail	2023-06-28 au 2043-06-27	Vente d'entreprise		
Franchise		En exploitation depuis	2023	
		Option renouv. franchise		
Type	Commercial	Loyer mensuel	9 841 \$ (2025-12-01)	Inclus selon bail
Numéro d'unité	203	Type de bail	Net	Stationnement intérieur (4)
Raison sociale	9363-2859 Québec inc. (Désy)	Valeur locative		Exclus selon bail
Superficie	9 841 pc	Option de renouv. du bail	Oui (10 ans)	
Bail	2023-06-28 au 2043-06-27	Vente d'entreprise		
Franchise		En exploitation depuis	2023	
		Option renouv. franchise		
Type	Bureau	Loyer mensuel	5 741 \$ (2025-12-01)	Inclus selon bail
Numéro d'unité	301	Type de bail	Net	
Raison sociale	Radiologix	Valeur locative		Exclus selon bail
Superficie	3 649 pc	Option de renouv. du bail	Oui (10 ans)	
Bail	2022-09-01 au 2032-08-31	Vente d'entreprise		
Franchise		En exploitation depuis	2023	
		Option renouv. franchise		
Type	Bureau	Loyer mensuel		Inclus selon bail
Numéro d'unité	4 autres	Type de bail		
Raison sociale	Voir addenda	Valeur locative	30 000 \$	Exclus selon bail
Superficie	15 890 pc	Option de renouv. du bail		
Bail	Vacant	Vente d'entreprise		
Franchise		En exploitation depuis		
		Option renouv. franchise		

Espace additionnel	Dimensions	Cadastre/Numéro de l'unité	Description des droits
Garage		35 places de stat.intérieur	
Telus Antenne au toit		Telus	
Stationnement extérieur		24 places	

Caractéristiques

Système d'égouts	Municipalité	Commodités - Unité/prop	Ascenseur, Climatiseur mural, Détecteur d'incendie (relié), Entrée électrique (600 ampères) (600 volts), Système d'alarme
Approvisionnement eau	Municipalité	Chargement	
Fondation	Béton coulé	Appareils loc. (mens.)	
Revêtement de la toiture	Membrane élastomère, Antenne	Stat. cadastré (incl. prix)	
Revêtement	Telus au toit	Stat. cadastré (excl. prix)	
Plancher séparateur	Aluminium, Brique, Blocs architecturaux	Stat. (total)	Allée (24), Garage (35)
Fenestration	béton sur structure d'acier	Allée	Asphalte, Stationnement couvert
Énergie/Chauffage	Aluminium	Terrain	
Mode chauffage	Électricité, Gaz naturel, climatisation centrale	Particularités du site	Coin de rue, Haute visibilité
Sous-sol	Air soufflé (pulsé), Plinthes électriques	Proximité	Autoroute, Métro, Train de banlieue, Transport en commun, Écoles, parcs, restaurants, Caisse Desjardins, etc
Rénovations	6 pieds et plus, Totalement aménagé, Garage, chambre électrique/mécanique, locker	Étude environnementale	Phase 1 (2019/8), Phase 2 (2019/10)
Eau (accès)		Garage	Intégré, Au sous-sol
Adapté pers. mobilité réduite	Entrée adaptée, Rampe d'accès extérieure		

Inclusions

tout équipement raccordé en place nécessaire au bon fonctionnement de l'immeuble

Exclusions

tout équipement et effet meublant des locataires de l'immeuble, tout équipement qui n'est pas sur place dans les aires communes et dans tout local vacant

Remarques

Le Complexe médical Montréal-Nord est un nouvel immeuble locatif sur un grand terrain de 22,827 pi.ca. offrant une excellente visibilité au coin des boulevards Lacordaire et Léger. Environ 36,240 pi.ca. en superficies locatives, plus un garage comportant 35 places et un stationnement extérieur couvert de 24 places. Locataires de choix avec baux à longs termes: CIUSSS du Nord-de-l'Ile-de-Montréal, Clinique médicale Désy (GMF), Radiologix, Physio-Expert, Telus (antenne), Rue Action prévention jeunesse. Espaces vacants (201, 302, 303) totalisant 13,350 pc. Idéal pour propriétaire-occupant ou investisseurs avisés.

Addenda

COMPLEXE MÉDICAL MONTRÉAL-NORD

Immeuble locatif récent sur un grand terrain de 22,827 pi.ca. offrant une excellente visibilité au coin des boulevards Lacordaire et Léger, avec arrêt d'autobus à la porte et accès facile aux autoroutes et grands axes routiers.

Environ 36,240 pi.ca. en superficies locatives, avec un garage comportant 35 places et un stationnement extérieur couvert de 24 places.

LOCAUX LOUÉS:

- 12,415 Lacordaire:CIUSSS du Nord-de-l'Ile-de-Montréal, 3,450 pc

Loyer mensuel actuel de 13,610\$, comme suit: Loyer de base de 5776\$, plus Loyer supplémentaire de 7834\$ jusqu'au 30/04/2033 pour récupération des aménagements locatifs du bailleur, plus Loyer additionnel.

- 202: Physio-Expert, 3,410 pc*

- 203: GMF Clinique médicale Désy, 9,841 pc*

- 301: Radiologix, 3,649 pc
- 101: RAP Jeunesse, 2,540 pc (débuté 01/2026)
- Telus Communications (antenne au toit)

(*) À noter que ces 2 baux comportent certaines clauses d'exclusivité.

LOYERS: Tout bail (sauf Telus) comporte un Loyer de base et un Loyer Additionnel. Le Loyer additionnel pour les dépenses d'opération (OPEX) et la récupération des taxes non-résidentielles municipales est estimé à 14.51\$/pi.ca. pour 2025, sous réserve des termes de chaque bail.

LOCAUX À LOUER (en état base building):

- 201: 1,900 pc (voir Centris #24129911)
- 302/303: total de 11,450 pc, actuellement en 2 locaux, mais qui peut être subdivisé jusqu'à 5 locaux (voir Centris #14608936)

Cette opportunité est idéale pour un propriétaire-occupant ou pour des investisseurs avisés.

Construit avec une vocation médicale dans le cadre d'un Projet Particulier (PPU), certaines restrictions d'usages s'appliquent. Toutefois, des usages additionnels ont été ajoutés suite à un PPCMOI accepté le 1er décembre 2025 autorisant d'autres usages: architectes, ingénieurs, psychologues, médecins, dentistes, travailleurs sociaux, petite pharmacie, etc. L'acheteur sera entièrement responsable de vérifier auprès des autorités compétentes les usages conformes aux réglementations.

Dans le cadre de ses vérifications diligentes, l'acheteur aura la responsabilité d'effectuer à ses propres frais toutes vérifications et inspections qu'il juge nécessaires ou utiles, incluant mais sans limiter la généralité de ce qui précède, celles des titres, zonage, baux, revenus, dépenses, état physique de l'immeuble, analyses financières, travaux, etc.

Le Registre des loyers, budget des dépenses d'opérations et autres sont disponibles sur signature de la Lettre de confidentialité au dossier. À noter que certains documents sont partagés sur Promesse d'achat acceptée seulement.

AUCUNE VISITE DE L'IMMEUBLE SANS RENDEZ-VOUS. La confirmation écrite préalable du courtier inscripteur est requise. Par respect des locataires, toute visite de local loué sera sur Promesse d'achat acceptée seulement.

N.B. Les taxes municipales 2026 émises sont calculées sur une valeur imposable ajustée en 2026 à 10,139,000\$.

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

Déclaration du vendeur Non

Avis de non-conformité, Facteurs se rapportant à l'immeuble, Des locaux sont vacants et en état "base building". Des travaux demeurent à parfaire et/ou corriger dans l'immeuble, lequel est vendu tel quel. Voir la Liste de déficiences.

Source

RE/MAX DU CARTIER BONJOUR, 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.



Vue d'ensemble



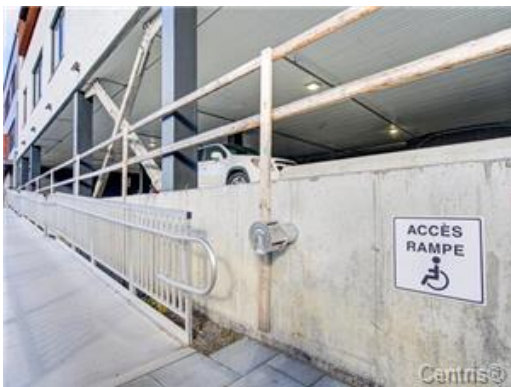
Photo aérienne



Stationnement



Stationnement



Autre



Façade



Garage



Garage



Hall d'entrée/Vestibule



Hall d'entrée/Vestibule



Intérieur



Intérieur



Intérieur



Intérieur



Intérieur



Intérieur



Intérieur



Escalier



Façade



Façade



Rue



Photo aérienne



Photo aérienne