

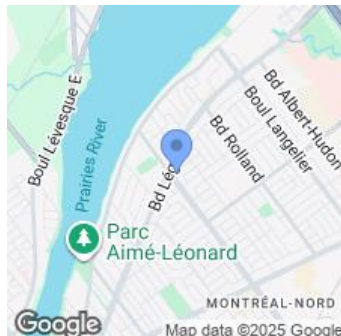


Diane Sabourin, Courtier immobilier résidentiel et commercial agréé DA
Diane sabourin Inc.
RE/MAX DU CARTIER BONJOUR, Agence immobilière
11 900, Rue de l'Avenir #401
Mirabel (QC) J7J 2T6
<http://www.dianesabourin.com>

514-212-6416 / 450-475-0911
Télécopieur : 450-951-3991
diane.sabourin@remax-quebec.com



No Centris 12364843 **(En vigueur)**



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		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)

Année 2021
Terrain 954 300 \$
Bâtiment 9 745 700 \$

Taxes (annuelles)

Municipale 341 556 \$ (2025)
Scolaire 8 992 \$ (2025)
Secteur
Affaire
Eau

Énergie (annuelle)

Électricité 50 000 \$
Mazout
Gaz 10 000 \$

Total	10 700 000 \$	Total	350 548 \$	Total	60 000 \$
--------------	---------------	--------------	------------	--------------	-----------

Dépenses annuelles (excluant les dépenses d'exploitation)

Assurances	17 423 \$	Déneigement	4 050 \$	Entretien	42 000 \$
Gestion/Administration	31 200 \$	Ordures	1 580 \$	Pelouse	3 000 \$
Sécurité	4 000 \$	Autre	11 850 \$		
Total	115 103 \$				

Utilisation de l'espace - Superficie disponible de 200 pc à 20 549,5 pc

Type	Bureau	Loyer mensuel	13 610 \$ (2025-07-01)	Inclus selon bail
Numéro d'unité	12415	Type de bail	Autre	Améliorations locatives, 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	5 114 \$ (2025-07-01)	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 2043-06-28	Vente d'entreprise		
Franchise		En exploitation depuis	2023	
		Option renouv. franchise		

Type	Commercial	Loyer mensuel	9 841 \$ (2025-07-01)	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	2023-06-29 au 2043-06-28	Vente d'entreprise		
Franchise		En exploitation depuis	2023	
		Option renouv. franchise		

Type	Bureau	Loyer mensuel	5 742 \$ (2025-07-01)	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	2023-01-01 au 2033-12-31	Vente d'entreprise		
Franchise		En exploitation depuis	2023	
		Option renouv. franchise		

Type	Commercial	Loyer mensuel	1 500 \$ (2025-07-01)	Inclus selon bail
Numéro d'unité	Toiture	Type de bail	Brut	
Raison sociale	Telus Communicatins	Valeur locative		Exclus selon bail
Superficie	200 pc	Option de renouv. du bail	Oui (10 ans)	
Bail	2024-11-01 au 2034-10-31	Vente d'entreprise		
Franchise		En exploitation depuis		

**Option renouv.
franchise**

Caractéristiques

Système d'égouts	Municipalité	Commodités - Unité/propriété	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 Telus au toit	Stat. cadastré (incl. prix)	
Revêtement	Aluminium, Brique, Blocs architecturaux	Stat. cadastré (excl. prix)	
Plancher séparateur	béton sur structure d'acier	Stat. (total)	Allée (24), Garage (35)
Fenestration	Aluminium	Allée	Asphalte, Stationnement couvert
Énergie/Chauffage	Électricité, Gaz naturel, climatisation centrale	Terrain	
Mode chauffage	Air soufflé (pulsé), Plinthes électriques	Particularités du site	Coin de rue, Haute visibilité
Sous-sol	6 pieds et plus, Totalement aménagé, Garage, chambre électrique/mécanique, locker	Proximité	Autoroute, Métro, Train de banlieue, Transport en commun, Écoles, parcs, restaurants, Caisse Desjardins, etc
Rénovations		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 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 non complété

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, Action prévention Jeunesse et Telus (antenne). Espaces non loués totalisant actuellement 13,211 pc; idéal pour propriétaire-occupant ou investisseurs avisés avec des locataires potentiels.

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 AVEC BAUX EFFECTIFS:

- 12,415 Lacordaire:CIUSSS du Nord-de-l'Ile-de-Montréal, 3450 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
- 202: Physio-Expert, 3410 pc*
- 203: GMF Clinique médicale Désy, 9841 pc*
- 301: Radiologix, 3649 pc

- 101: Action prévention jeunesse, 2679 pc(nouveau bail, sujet à un PPCMOI)
- Telus Communications (antenne)

(*) 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, sujet aux termes de chaque bail.

LOCAUX À LOUER (en état "base building"):

- 201: 1900 pc (Voir Centris #24129911)
- 302/303: 11450 pc (en 2 locaux) peut être subdivisé jusqu'à 5 locaux (voir Centris #14608936)

Cette opportunité est idéale pour un propriétaire-occupant ou pour des investisseurs avisés en lien avec des locataires potentiels.

Construit avec une vocation médicale dans le cadre d'un Projet Particulier (PPU), certaines restrictions d'usages s'appliquent. Toutefois et puisque la municipalité se dit réceptive à certains usages complémentaires, les vendeurs ont déposé en août 2025 une demande de type PPCMOI dans le but d'obtenir d'autres usages (bureaux professionnels, communautaires).

L'acheteur sera entièrement responsable de vérifier auprès des autorités compétentes que tout usage dans l'édifice est ou sera autorisé et conforme 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. Voir Annexe AG 10883.

Le Registre des loyers et les informations additionnelles sont disponibles sur signature de la Lettre de confidentialité au dossier. À noter que certains documents sont partagés sur Promesse d'achat acceptée seulement (ex: les baux, les contrats, rapports, correspondances, etc.).

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.

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 aussi annexe AG 10883.

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.



Photo aérienne



Stationnement



Stationnement



Autre



Vue d'ensemble



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