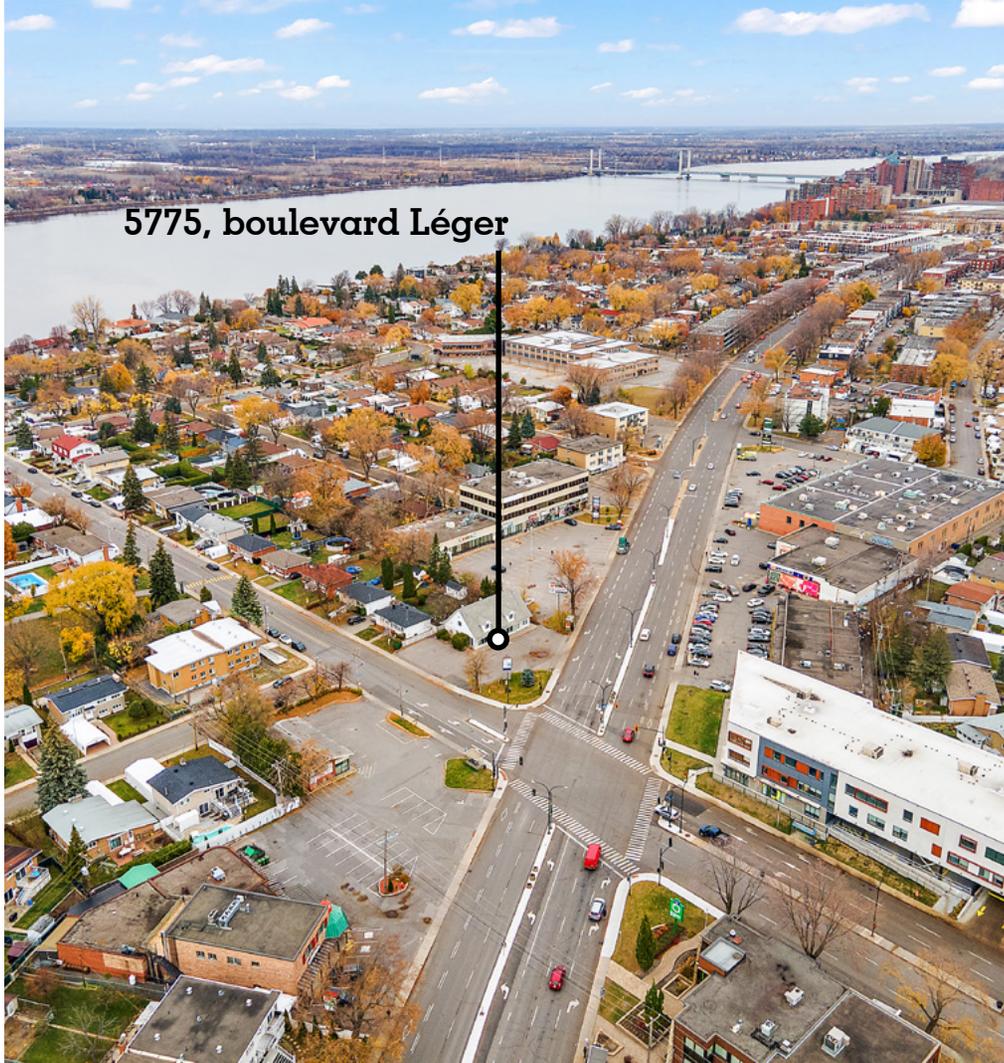


**AVISON  
YOUNG**

# Propriété à vendre

5775, boulevard Léger  
Montréal-Nord (Québec)





5775, boulevard Léger

**Propriété de 7 542 pi<sup>2</sup>  
située sur l'une des artères  
principale du quartier, tout  
près de la Rivière des Prairies**

## L'opportunité

### Sommaire exécutif

Avison Young est fière de présenter cette opportunité d'acquisition d'une propriété incluant un terrain de 7 542 pieds carrés sur lequel est construit un bâtiment à vocation médicale à locataire unique d'une superficie de 1 998 pieds carrés.

Le 5775, boulevard Léger est situé à l'intersection du boulevard Lacordaire dans l'arrondissement de Montréal-Nord dans la ville de Montréal, au cœur d'un quartier mixte bien établi.





## Sommaire de la propriété

<b>Adresse</b>	5775, boulevard Léger, Montréal	<b>Nombre d'étages</b>	1 étage (selon le rôle d'évaluation)
<b>Arrondissement</b>	Montréal-Nord	<b>Superficie du terrain</b>	7 542 pieds carrés
<b>Désignation légale</b>	1 096 474, Cadastre du Québec	<b>Zonage, usages permis</b>	Ca, Cb, Cd, Pf, Re
<b>Année de construction</b>	1978	<b>Stationnement</b>	Environ 10 espaces extérieurs, sans frais
<b>Superficie du bâtiment</b>	1 998 pieds carrés		



# Évaluation municipale et taxes foncières

Rôle d'évaluation	2023-2024-2025
Évaluation municipale, terrain	315 300 \$
Évaluation municipale, bâtiment	524 500 \$
<b>Évaluation municipale totale</b>	<b>839 800 \$</b>

Taxes municipales (2024)	21 560,85 \$
Taxe scolaire (2024-2025)	697,81 \$
<b>Taxes foncières totales</b>	<b>22 258,66 \$</b>

# Zonage

Règlement de zonage, arrondissement de Montréal-Nord | Zone C15-711



## Classes autorisées

Résidentiel	
Classe F (trifamiliale 3 logements)	x
Commercial	
Classe A (soutien)	x
Classe B (bureaux)	x
Classe D (sportif et culturel)	x
Public	
Classe F (services communautaires)	x

## Normes spéciales et spécifiques

Bâtiment	
Nombre d'étages minimal/maximal	1/3
Superficie d'implantation minimale	80 m <sup>2</sup>
Largeur minimale (m)	6,10
Profondeur minimale (m)	10
Structure	
Isolée	x
Marges et cours	
Avant principale minimale (m)	4,5
Avant secondaire (m)	2,25m ou Art. 203.1; 203.2
Latérale minimale (m)	Art. 200
Arrière minimale (m)	Art. 202
Densité d'occupation	
C.O.S. minimal/maximal	0,40/1,80
Taux d'implantation au sol minimal/maximal	40%/60%
Coefficient min. d'occupation du sol	0,25
Coefficient max. d'occupation du sol	1,5

## Notes

Usages complémentaires	Oui
Bâtiments accessoires	Oui
Normes spéciales applicables à certains usages	Art. 188; 189. 191, 203
Usages spécifiquement exclus	Salle de réception



# Description du terrain

<b>Superficie</b>	7 542 pieds carrés
<b>Forme</b>	Régulière
<b>Frontage</b>	50,26 pieds
<b>Profondeur</b>	34 pieds
<b>Services publics</b>	Tous les services offerts par la ville
<b>Aménagements paysagers</b>	Pavage d'asphalte Enseigne Pelouse et arbustes Trottoir



5775, boulevard Léger



# Le bâtiment

## Description physique



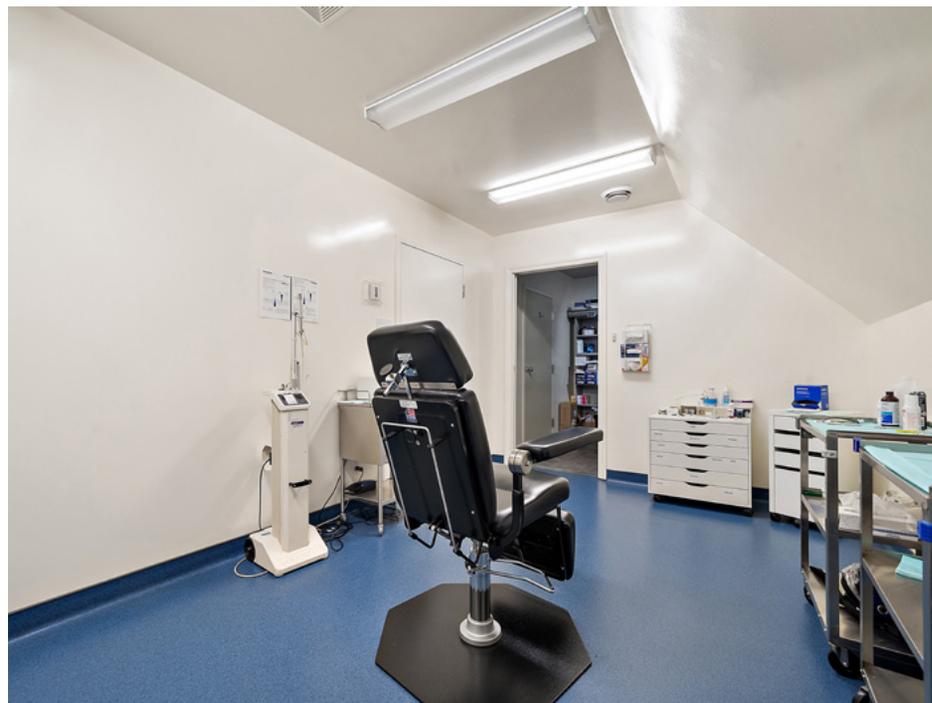
<b>Superficie</b>	1 998 pieds carrés
<b>Type de bâtiment</b>	Vocation médicale à locataire unique
<b>Nombre d'étages</b>	1 étage
<b>Année de construction</b>	1978

**Utilisation des espaces**

**Rez-de-chaussée :**  
Bureaux de consultation (4)  
Salle d'attente  
Salle de soins

**Étage :**  
Administration  
Salle d'opération  
Salle d'attente  
Bureaux (2)

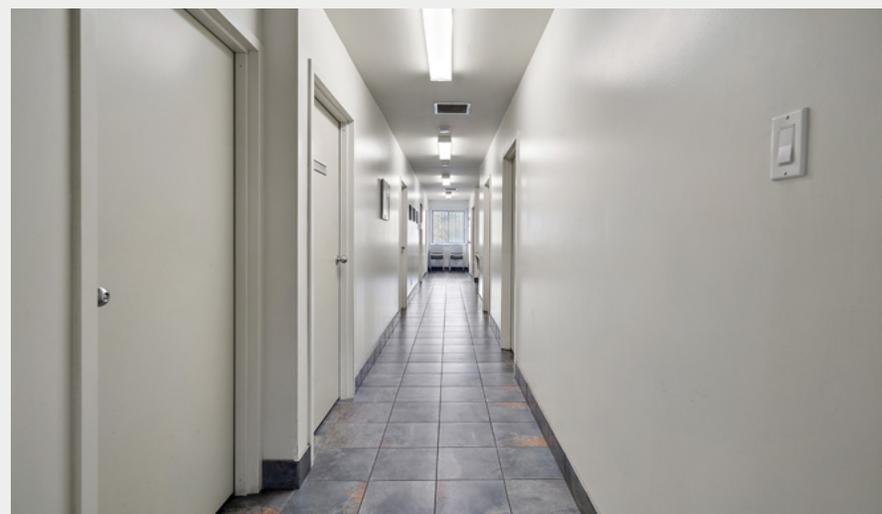


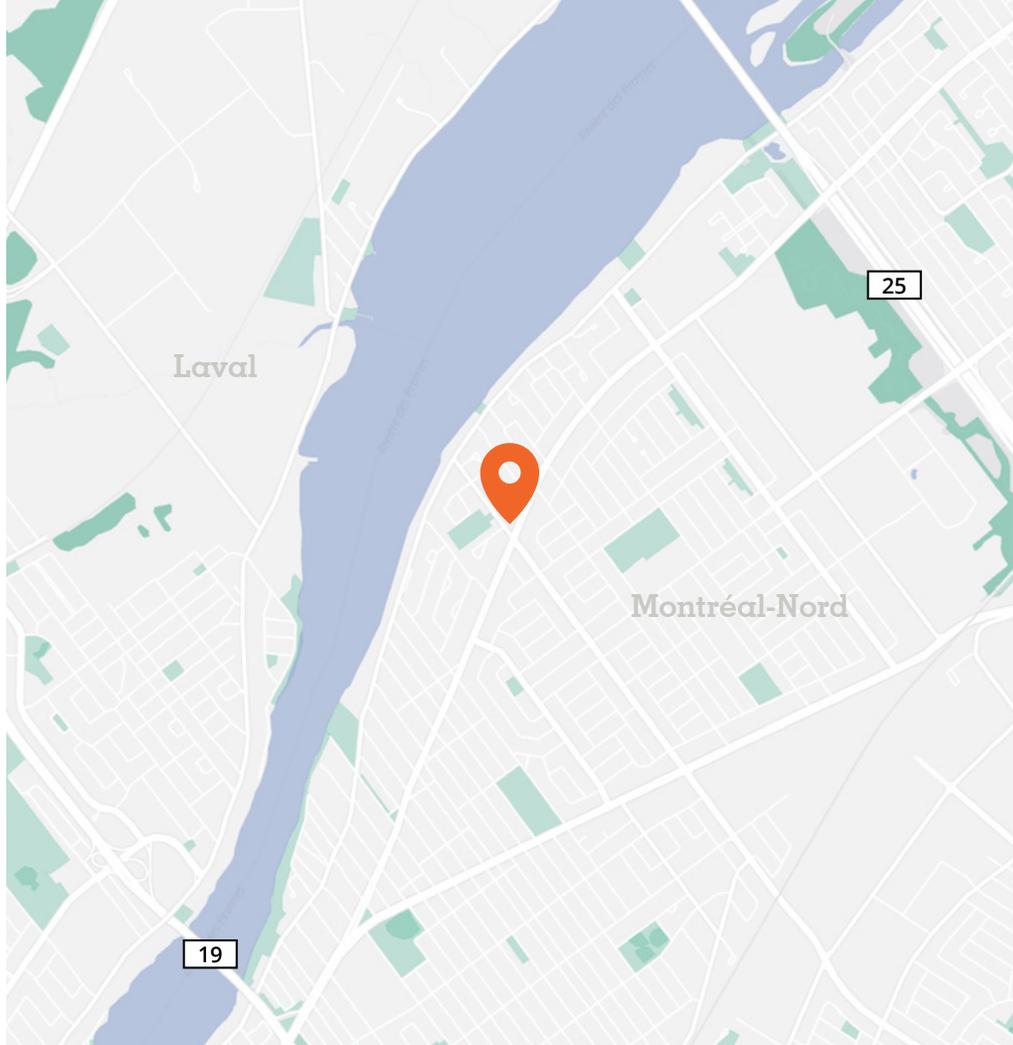


# Le bâtiment

## Description technique

<b>Fondations</b>	Béton
<b>Dalle au sol</b>	Béton
<b>Charpente</b>	Acier et bois
<b>Planchers structuraux</b>	Béton et bois
<b>Murs extérieurs</b>	Brique
<b>Compositions du toit</b>	Bardeau d'asphalte
<b>Chauffage/climatisation</b>	Thermo Carrier 4 ton 13 SEER
<b>Protection intérieure</b>	Porte anti-feu
<b>Parois et cloisons</b>	Placoplâtre et bois
<b>Finis des planchers</b>	Céramique et tapis
<b>Finis des plafonds</b>	Tuiles acoustiques suspendues





## Le secteur

### Arrondissement de Montréal-Nord

La propriété est située dans l'arrondissement de Montréal-Nord à Montréal, plus précisément sur le boulevard Léger, à l'intersection du boulevard Lacordaire. La propriété est facilement accessible de Laval par le Pont Papineau-Leblanc (19), ainsi que par le Pont Olivier-Charbonneau (25).

Le secteur immédiat est caractérisé par un zonage mixte, c'est-à-dire résidentiel et commercial. Le quartier profite de plusieurs services à proximité tels que des restaurants, dépanneurs, cliniques médicales et esthétiques, pharmacies et bien plus.

L'arrondissement Montréal-Nord fait partie de l'ensemble des arrondissements de la Ville de Montréal, situé au nord-est de l'île de et facilement accessible par les grands axes routiers dont l'autoroute 19 et 25 et le boulevard Pie-IX dans l'axe nord-sud et le boulevard Henri-Bourassa, le boulevard Gouin, le boulevard Industriel et l'autoroute 40 dans l'axe est-ouest.

**La localisation centrale offre à la propriété une excellente visibilité au cœur d'un secteur mixte bien établi**

5775, boulevard Léger



# Modalités et conditions du processus de vente

Dr CHRISTIAN AHMARANI, Dr MARIE-JO OLIVIER et Dr AKRAM RAHAL, médecins oto-rhino-laryngologistes; (le « Propriétaire » ou le « Vendeur ») a retenu les services de **Services immobiliers commerciaux Avison Young** (« l'Agence ») comme agence immobilière exclusive pour la vente de la propriété sise au **5775, boulevard Léger** dans l'arrondissement de Montréal-Nord de la ville de Montréal (Québec) décrite dans les présentes (la « Propriété »).

## Présentation de renseignements confidentiels

La présente brochure de renseignements, ainsi que les renseignements confidentiels contenus dans la salle virtuelle (la « Documentation »), ont été préparés par l'Agence à l'intention des acquéreurs éventuels afin de les assister dans la conduite de leur analyse. La Documentation ne garantit pas son exhaustivité, ni qu'elle contienne toutes les informations requises par un acquéreur éventuel. La Documentation est transmise à titre informatif et à des fins de discussions uniquement. Elle ne constitue pas une offre de vente ou d'acquisition de la Propriété. La Documentation présente un résumé de certains renseignements relatifs aux caractéristiques physiques et autres de la Propriété.

Les renseignements qui ont servi à concevoir la présente brochure proviennent de diverses sources jugées fiables. Cependant, ni le Propriétaire, ni l'Agence ne font d'affirmations, de déclarations ou ne fournissent de garantie, expresse ou tacite, quant à l'exactitude ou au caractère complet des renseignements ou des énoncés contenus aux présentes ou autrement fournis. Le Vendeur et l'Agence rejettent expressément toute responsabilité pour toute erreur ou omission dans le présent document ou dans toute autre communication écrite et verbale transmise aux acquéreurs éventuels ou mis à leur disposition.

Il est entendu que la Documentation ne pourra être copiée, reproduite ou distribuée à d'autres personnes ou entités, en aucun temps, sans le consentement écrit préalable du Propriétaire et de l'Agence. La Documentation est mise à la disposition des acquéreurs pour fins d'informations seulement, et à la condition expresse que lesdits acquéreurs ne l'utiliseront pas à des fins autres que celles permises aux présentes. Toute personne ayant reçu la Documentation remettra sur demande et sans délai tous les documents reçus de l'Agence

sans en conserver la moindre copie. En donnant accès à la Documentation, le Vendeur et l'Agence ne s'engagent à aucune obligation de fournir quelque renseignement supplémentaire avant présentation d'une offre formelle.

Si quelconques renseignements en lien avec la Propriété, autre que les informations contenues dans la Documentation, étaient fournis à quelque moment que ce soit verbalement ou autrement par le Vendeur ou l'Agence, ces dits renseignements seraient donnés à titre de service seulement sans engagement ni garantie quant à leur exactitude ou à leur caractère exhaustif. Un acquéreur éventuel ne devrait pas se fier uniquement à ces renseignements sans effectuer une recherche ou vérification indépendante.

## Processus d'offre

Après avoir étudié la Documentation mise à leur disposition, les acquéreurs éventuels sont invités à soumettre une proposition au Vendeur, par l'intermédiaire de l'Agence. Les propositions seront évaluées d'abord en fonction du prix offert, du mode de paiement, de la capacité de l'acquéreur éventuel à conclure la transaction, de l'échéancier et des conditions de clôture.

Le Vendeur se réserve le droit de choisir, à son entière discrétion, la proposition jugée la meilleure. Selon ses propres critères, le Vendeur se réserve le droit de ne pas sélectionner la proposition pour laquelle le montant offert est le plus élevé ainsi que le droit de rejeter toutes les propositions s'il détermine qu'aucune n'est satisfaisante.

Il est convenu que l'acquéreur éventuel assumera les frais reliés à la transaction dont notamment : les frais de notaire, les frais d'une étude environnementale, ou de toute autre étude qu'il jugera nécessaire de faire, les taxes (TPS et TVQ), ainsi que les droits de mutation et les frais d'enregistrement au Bureau de la publicité des droits avec copie conforme à l'attention du Vendeur.

## Interlocuteurs

Toutes les offres devront être adressées à Madame Katrina Fiege.

## Conditions de la vente

La Propriété, ainsi que toutes les installations et accessoires,

seront vendus « tels quels » et sans prix demandé. Aucun engagement ni aucune garantie, expresse ou tacite, ne sont faits quant aux titres, à la description, à la condition, aux coûts, aux dimensions, à la valeur de revente, à la conformité avec l'utilisation envisagée, ni quant à leur quantité ou à la qualité. De plus, sans limiter la généralité de ce qui précède, toute condition ou garantie, expresse ou tacite, prévue dans le cadre de la Loi sur la vente de biens et services du Québec ne sera pas applicable et devra faire l'objet d'une renonciation de la part de l'acquéreur.

## Visites de la Propriété

Les acquéreurs éventuels peuvent prendre rendez-vous pour visiter la Propriété en communiquant avec les interlocuteurs de l'Agence, aux numéros de téléphone indiqués ci-après. Aucune visite ni inspection de la Propriété n'aura lieu sans arrangement préalable avec les interlocuteurs de l'Agence.

## Agence immobilière exclusive

Toute demande de renseignements, concernant la Propriété ou relative au contenu du présent document, devra être adressée comme suit :

## Services immobiliers commerciaux Avison Young

Agence immobilière commerciale  
1801, avenue McGill College, bureau 500  
Montréal (Québec) H3A 2N4

À l'attention de Katrina Fiege  
katrina.fiege@avisonyoung.com  
514.392.9473



## Contactez-nous

Pour obtenir plus d'information concernant cette opportunité, veuillez contacter :

### **Katrina Fiege**

Directrice principale, solutions corporatives,  
Courtier immobilier commercial  
514.392.9473  
katrina.fiege@avisonyoung.com

Services immobiliers commerciaux Avison Young  
Agence immobilière commerciale  
1801, avenue McGill College, bureau 500  
Montréal (Québec) H3A 2N4

Visitez-nous en ligne  
[avisonyoung.ca](http://avisonyoung.ca)

---

© 2025. Services immobiliers commerciaux Avison Young, Agence immobilière commerciale. Les informations contenues aux présentes proviennent de sources jugées fiables et, bien qu'elles soient considérées justes, n'ont pas été vérifiées. Avison Young ne garantit pas l'exactitude ou l'intégralité des informations présentées et n'assume aucune responsabilité pour toute erreur ou omission vis-à-vis celles-ci.

---

**AVISON  
YOUNG**

---