

À LOUER
FOR LEASE

ESPACES COMMERCIAUX
COMMERCIAL SPACES



± 11 384 pi² / sq. ft.

Espaces commerciaux · 3 locaux combinables

Commercial spaces · 3 combinable units

Local 1 divisible en deux · Disponibilité immédiate

Unit 1 divisible in two · Available immediately

CC-561

MONTREAL (SAINT-LAURENT)

6215-6255, boulevard Henri-Bourassa Ouest

JONATHAN ROBERT

COURTIER IMMOBILIER COMMERCIAL

COMMERCIAL REAL ESTATE BROKER

514-346-1244

jrobert@synercomcanada.com

DESRIPTIF

DESCRIPTION

MONTRÉAL (SAINT-LAURENT)

6215-6255, boulevard Henri-Bourassa Ouest

Superficie disponible <i>Available area</i>	± 11 384 pi² en trois espaces louables séparément ou combinés – Local 1 : ± 2 922 pi² (divisible en deux) · Local 2 : ± 2 595 pi² · Sous-sol : ± 5 867 pi² ± 11,384 sq. ft. in three units, leased separately or combined – Unit 1: ± 2,922 sq. ft. (divisible in two) · Unit 2: ± 2,595 sq. ft. · Basement: ± 5,867 sq. ft.
Zonage <i>Zoning</i>	Commercial – usages à valider auprès de l'arrondissement de Saint-Laurent Commercial – uses to be validated with the borough of Saint-Laurent
Occupation <i>Availability</i>	Immédiate Immediate
Affichage <i>Signage</i>	En façade, sur le boulevard Henri-Bourassa Ouest On the façade, facing Henri-Bourassa Boulevard West
Stationnement <i>Parking</i>	Stationnement privé de surface, devant les locaux Private surface parking at the door
Transport en commun <i>Public transit</i>	Ligne STM 171 à la porte · REM Bois-Franc à ± 900 m (± 10 min à pied) STM route 171 at the door · Bois-Franc REM station ± 900 m (± 10-min walk)
Accès routiers <i>Road access</i>	A-13 à ± 2,5 km · Marcel-Laurin (R-117) à ± 1 km · A-15 et A-40 à proximité Hwy 13 ± 2.5 km · Marcel-Laurin (R-117) ± 1 km · Hwys 15 and 40 nearby
Taux de location <i>Rental rate</i>	À discuter To be discussed
Loyer additionnel <i>Additional rent</i>	± 13,50 \$ /pi²/an, locaux 1 et 2 – estimation 1^{re} année, taxes incluses · TPS/TVQ en sus ± \$13.50 /sq. ft./yr, units 1 and 2 – first-year estimate, taxes included · GST/QST extra
Indexation <i>Indexation</i>	IPC, région de Montréal – minimum 2 % par année CPI, Montréal region – minimum 2% per year

Description de la propriété

Immeuble commercial d'angle au croisement des boulevards Henri-Bourassa Ouest et Cavendish, dans Saint-Laurent. Trois espaces louables séparément ou en combinaison, jusqu'à ± 11 384 pi² : le Local 1 (± 2 922 pi²), plateau dégagé au rez-de-chaussée avec ± 11 pi sous structure, divisible en deux unités; le Local 2 (± 2 595 pi²), aménagé en bureaux – réception, salles fermées et cuisine; et un vaste sous-sol (± 5 867 pi²) offert à taux économique. Stationnement privé devant les locaux, affichage en façade sur une artère majeure et station Bois-Franc du REM à une dizaine de minutes à pied. Disponible immédiatement.

Property description

Corner commercial building at the crossroads of Henri-Bourassa West and Cavendish boulevards, in Saint-Laurent. Three units, leased separately or combined, up to ± 11,384 sq. ft.: Unit 1 (± 2,922 sq. ft.), an open ground-floor plate with ± 11 ft under structure, divisible into two units; Unit 2 (± 2,595 sq. ft.), fully fitted as offices – reception, closed rooms and kitchen; and a vast basement (± 5,867 sq. ft.) offered at an economical rate. Private parking at the door, façade signage on a major artery and the Bois-Franc REM station a ten-minute walk away. Available immediately.

ATOUTS CLÉS

KEY HIGHLIGHTS

MONTREAL (SAINT-LAURENT)

6215-6255, boulevard Henri-Bourassa Ouest

Un immeuble d'angle flexible – du bureau clé en main au plateau combiné de $\pm 11\,384\text{ pi}^2$ – porté par le REM et le deuxième pôle d'emplois de la métropole.

A flexible corner property – from turnkey offices to a combined $\pm 11,384\text{ sq. ft.}$ – carried by the REM and the metro area's second-largest employment hub.

De la station Bois-Franc du REM à la Gare Centrale
 From Bois-Franc REM station to Central Station

16 min

Trois espaces combinables · Local 1 divisible
 Three combinable units · Unit 1 divisible

$\pm 11\,384\text{ pi}^2$

d'emplois du Grand Montréal – Saint-Laurent
 largest employment hub in Greater Montréal

2^e pôle

Logements prévus – TOD Bois-Franc, rayon de 1 km
 Planned homes – Bois-Franc TOD, 1-km radius

7 700

■ La station Bois-Franc du REM à distance de marche

Bois-Franc REM station within walking distance

En service depuis novembre 2025, Bois-Franc réunit les trois antennes ouest du REM : trains aux 3 à 6 minutes en pointe, Gare Centrale en 16 minutes, prolongement de la ligne orange à l'étude. Autour, le TOD Bois-Franc prévoit 7 700 logements dans un rayon d'un kilomètre – 660+ unités déjà en développement.

Open since November 2025, Bois-Franc unites the REM's three western branches: peak trains every 3 to 6 minutes, Central Station in 16 minutes, Orange line extension under study. Around it, the Bois-Franc TOD plans 7,700 homes within one kilometre – 660+ units already moving ahead.

■ Un carrefour passant, un corridor en transformation

A busy crossroads, a corridor in transformation

À l'angle de Cavendish, sur un axe de plus de 50 000 usagers du transport collectif par jour, futur corridor de mobilité durable (SRB, Réseau express vélo). L'ancien Couche-Tard des lieux, très performant, s'est réinstallé juste en face avec station-service : la meilleure validation du carrefour.

At the corner of Cavendish, on an axis carrying 50,000+ daily transit users, soon a sustainable mobility corridor (SRB, Réseau express vélo). The long-time Couche-Tard here, a strong performer, relocated just across the street with a gas bar: the best validation of this corner.

■ Trois espaces – combinables et divisibles

Three units – combine or divide

Plateau dégagé de $\pm 2\,922\text{ pi}^2$ au rez-de-chaussée – divisible en deux unités –, bureaux clé en main de $\pm 2\,595\text{ pi}^2$ et sous-sol de $\pm 5\,867\text{ pi}^2$ desservi par un convoyeur. Louez un espace, deux ou l'ensemble : commerce, services, bureau, entreposage.

An open $\pm 2,922\text{ sq. ft.}$ ground floor – divisible into two units – $\pm 2,595\text{ sq. ft.}$ of turnkey offices and a $\pm 5,867\text{ sq. ft.}$ basement served by a conveyor. Lease one, two or all of them: retail, services, offices or storage.

■ Au cœur du deuxième pôle d'emplois de la métropole

In the metro area's second-largest employment hub

Saint-Laurent regroupe quelque 4 500 entreprises, 108 000 travailleurs et plus de 112 000 résidents. Avec Ahuntsic-Cartierville au nord, le bassin approche 250 000 résidents. Autoroutes 13, 15, 40 et aéroport Montréal-Trudeau à quelques minutes.

Saint-Laurent counts some 4,500 businesses, 108,000 workers and 112,000+ residents. With Ahuntsic-Cartierville to the north, the immediate trade area nears 250,000 residents. Highways 13, 15 and 40 and Montréal-Trudeau airport are minutes away.

Sources : ¹ REM (rem.info) · Bois-Franc en service depuis le 17 nov. 2025, Gare Centrale en 16 min, pointe aux 3-6 min · ² La Presse, 25 juill. 2026 · étude ARTM, prolongement de la ligne orange vers Bois-Franc · ³ Ville de Montréal (montreal.ca) · TOD Bois-Franc : 7 700 logements dans un rayon d'un km · ⁴ CNW / Montoni, 15 sept. 2025 · Chapitre Bois-Franc : 300+ unités, 100 M\$ · ⁵ Portail Constructo, juill. 2026 · 364 logements sur Henri-Bourassa, livraison déc. 2027 · ⁶ Ville de Montréal · Saint-Laurent, 2^e pôle d'emplois : 4 500 entreprises, 108 000 travailleurs, 112 000+ résidents · corridor de mobilité durable (SRB, Réseau express vélo) · ⁷ La Presse, 11 sept. 2023 · 50 000+ voyageurs/jour sur Henri-Bourassa · ⁸ Statistique Canada, 2021 · Ahuntsic-Cartierville : 135 336 habitants · Superficies approximatives, mesurées sur place et ajustées selon la méthode normalisée.

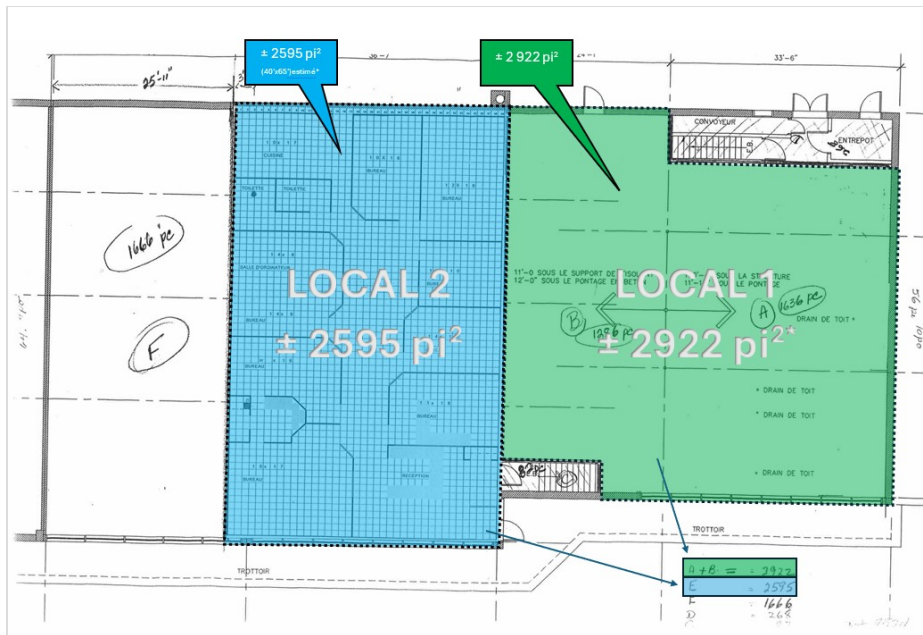
PLANS

FLOOR PLANS

MONTREAL (SAINT-LAURENT)

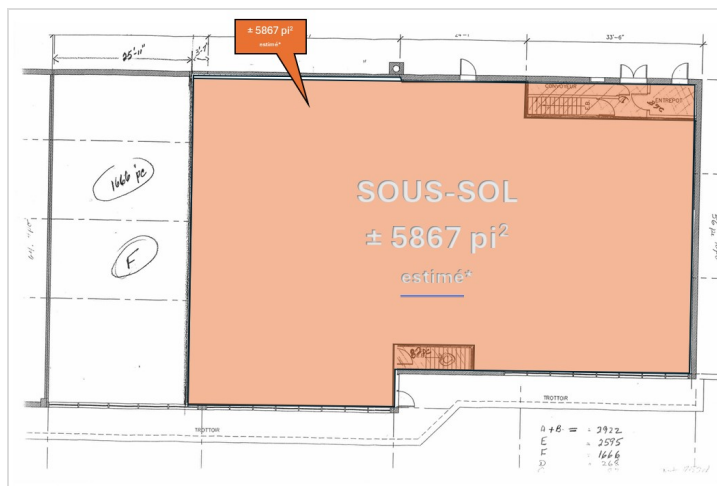
6215-6255, boulevard Henri-Bourassa Ouest

I - Rez-de-chaussée Ground floor



Local 1 ($\pm 2922 \text{ pi}^2$, divisible en deux) et Local 2 ($\pm 2595 \text{ pi}^2$) – louables séparément ou combinés / Unit 1 ($\pm 2,922 \text{ sq. ft.}$, divisible in two) and Unit 2 ($\pm 2,595 \text{ sq. ft.}$) – leased separately or combined

II - Sous-sol Basement



Sous-sol de $\pm 5867 \text{ pi}^2$ – superficie estimée, à confirmer par mesurage / $\pm 5,867 \text{ sq. ft.}$ basement – estimated area, to be confirmed by measurement

PHOTOS

PICTURES

MONTREAL (SAINT-LAURENT)

6215-6255, boulevard Henri-Bourassa Ouest

Intérieurs – rez-de-chaussée et sous-sol / Interiors – ground floor and basement



Local 1 · plateau dégagé de $\pm 2\,922\text{ pi}^2$, divisible en deux / **Unit 1** · open $\pm 2,922\text{ sq. ft.}$ plate, divisible in two



Local 2 · bureaux aménagés de $\pm 2\,595\text{ pi}^2$ / **Unit 2** · fitted $\pm 2,595\text{ sq. ft.}$ offices



Sous-sol de $\pm 5\,867\text{ pi}^2$ – entreposage à taux économique / $\pm 5,867\text{ sq. ft.}$ basement – economical storage



Convoyeur reliant le rez-de-chaussée au sous-sol / **Conveyor** linking the ground floor to the basement

PHOTOS

PICTURES

MONTRÉAL (SAINT-LAURENT)

6215-6255, boulevard Henri-Bourassa Ouest

Modélisations – à titre indicatif seulement *Renderings – for illustration purposes only*



Modélisation · vos enseignes en façade, sur Henri-Bourassa / *Rendering · your banners on the Henri-Bourassa frontage*

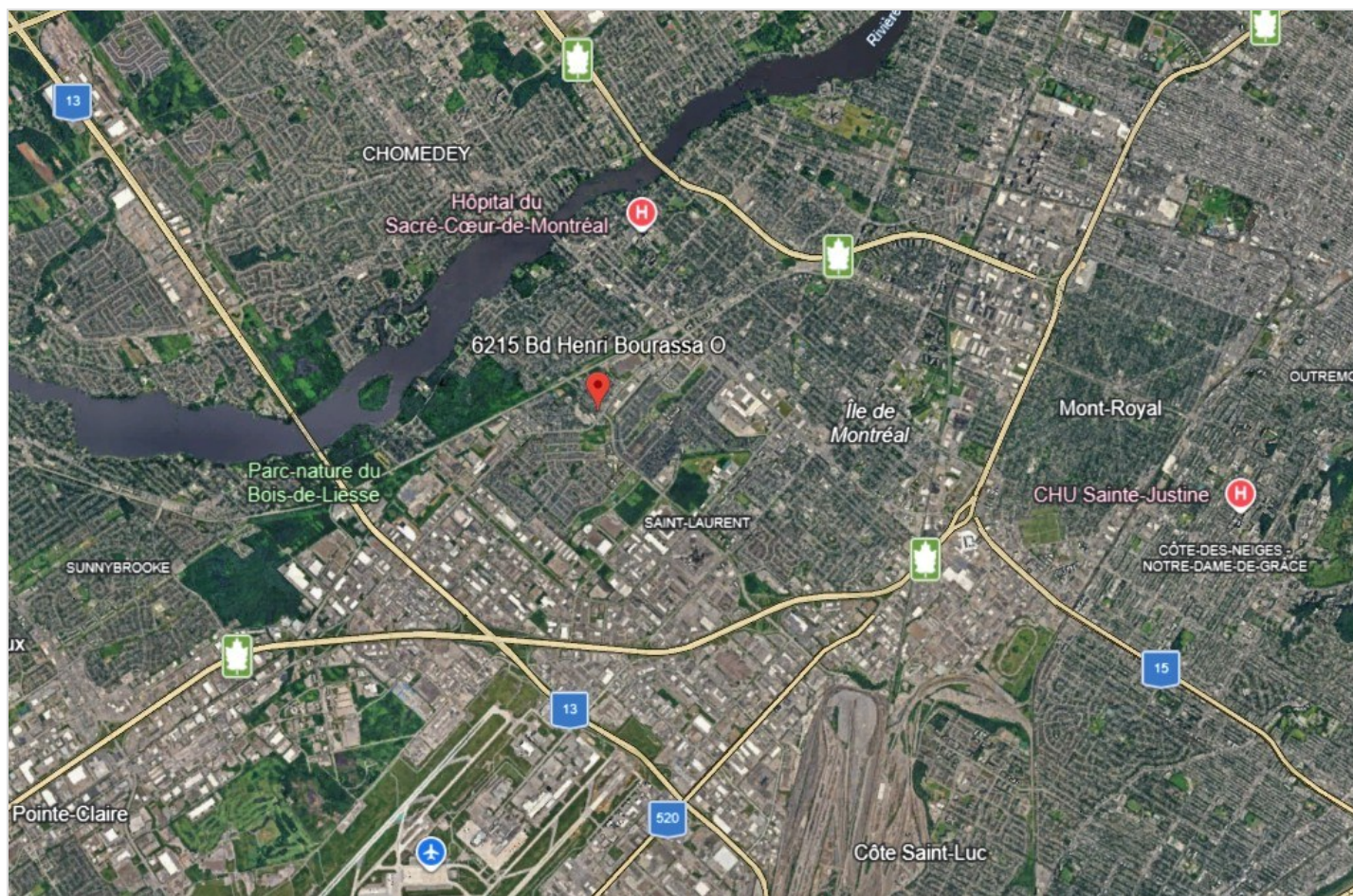


Modélisation · potentiel de revitalisation de la façade / *Rendering · façade revitalization potential*

EMPLACEMENT LOCATION

MONTREAL (SAINT-LAURENT)

6215-6255, boulevard Henri-Bourassa Ouest



L'immeuble occupe le 6215-6255, boulevard Henri-Bourassa Ouest, à l'angle du boulevard Cavendish, dans l'arrondissement de Saint-Laurent, en bordure des quartiers résidentiels de Cartierville et de Bois-Franc. La ligne STM 171 passe devant l'immeuble et relie directement la station Bois-Franc du REM, à ± 900 m – la Gare Centrale est à 16 minutes, avec des départs aux 3 à 6 minutes en pointe. Par Henri-Bourassa, l'autoroute 13 est à $\pm 2,5$ km et le boulevard Marcel-Laurin (route 117) à ± 1 km, en lien avec les autoroutes 15 et 40; l'aéroport Montréal-Trudeau est à une dizaine de minutes. Saint-Laurent et Ahuntsic-Cartierville regroupent près de 250 000 résidents.

The property sits at 6215-6255 Henri-Bourassa Boulevard West, at the corner of Cavendish Boulevard, in the borough of Saint-Laurent, bordering the residential neighbourhoods of Cartierville and Bois-Franc. STM route 171 runs past the building and links directly to the Bois-Franc REM station, ± 900 m away – Central Station is 16 minutes out, with peak departures every 3 to 6 minutes. Via Henri-Bourassa, Highway 13 is ± 2.5 km away and Marcel-Laurin Boulevard (Route 117) ± 1 km, connecting to Highways 15 and 40; Montréal-Trudeau airport is about ten minutes away. Saint-Laurent and Ahuntsic-Cartierville are home to nearly 250,000 residents.

EN SAVOIR +
LEARN MORE

MONTRÉAL (SAINT-LAURENT)

6215-6255, boulevard Henri-Bourassa Ouest

La solution à vos besoins en immobilier commercial et industriel et pour la vente de votre entreprise.

The solution to your commercial and industrial real estate needs and for the sale of your business.



Pour plus d'informations, veuillez contacter :

For more information, please contact:

JONATHAN ROBERT

COURTIER IMMOBILIER COMMERCIAL
COMMERCIAL REAL ESTATE BROKER

514-346-1244

jrobert@synercomcanada.com

Ces renseignements sont soumis au meilleur de notre connaissance et peuvent être modifiés sans préavis. Nous n'assumons aucune responsabilité pour quelque erreur ou omission. La présente ne constitue pas une offre ou une promesse de location pouvant lier le locateur et le locataire, mais une invitation à soumettre des propositions de location. Des outils d'intelligence artificielle ont été utilisés afin d'optimiser la rédaction de cette fiche et d'améliorer la qualité visuelle des images présentées.

The above particulars are submitted to the best of our knowledge and are subject to change without notice. We do not assume responsibility for any errors or omissions. This document does not constitute a promise or offer to lease which, upon acceptance, would bind the lessor to the lessee, but rather a general invitation to the public to submit lease proposals. AI tools were used to optimize the wording of this listing and enhance the visual quality of the images presented.