TRIBUNAL ADMINISTRATIF du Québec

Procès-verbal
Appel du rôle

Dossier(s) TAQ : SAI-M-252020-1609

Nature(s) : 210.460 LFM-VF > 5M$

Juge(s) adm. : Guy Gagnon

Date(s) : 20 novembre 2017 **Heure :** 9 h 30 **Lieu :** Tribunal administratif du Québec, 22e étage Montréal

Identification des parties

Nom	Qualité	Prés.	Abs.	Adresse	No tél / No fax
N-Him Sherbrooke Properties inc.	Partie requérante	○	◉	a/s Mme Alexandra Saint-Georges 1110, boul. René-Lévesque Ouest, bureau 1600 Montréal QC H3B 4N4	(514) 392-7700 (R) (B) (514) 392-7760 (F) (C)
Me George Kovac	Représentant	◉	○	1100, boul. René-Lévesque Ouest, 16e étage Montréal QC H3B 4N4	(R) (514) 395-3813 (B) (514) 392-7760 (F) (514) 292-6018 (C)
Ville de Montréal	Partie intimée	○	◉	Me Annie Gerbeau Direction du contentieux 775, rue Gosford, 4e étage Montréal QC H2Y 3B9	(R) (514) 872-2993 (B) (514) 872-0733 (F) (C)
Gagnier, Guay, Biron	Représentant	◉	○	775, rue Gosford, 4e étage Montréal QC H2Y 3B9	(R) (514) 872-2993 (B) (514) 872-0733 (F) (C)

Information sur l'appel du rôle

Date 2017-11-20 Heure début 09:30 Heure fin 10:30 ◉ Enregistrement sonore

Lieu Tribunal administratif du Québec, 22e étage Salle 22.17 ◉ En personne

Résultats

☑ **Dossier à mettre au rôle** ◉ sans calendrier des échéances

◉ **Audience**

◉ Fixée

Date 2018-10-01	Heure 09:30	Durée 07h00	Ville TAQ - Montréal
Date 2018-10-02	Heure 09:30	Durée 07h00	Ville TAQ - Montréal
Date 2018-10-03	Heure 09:30	Durée 07h00	Ville TAQ - Montréal
Date 2018-10-04	Heure 09:30	Durée 07h00	Ville TAQ - Montréal
Date 2018-10-05	Heure 09:30	Durée 07h00	Ville TAQ - Montréal
Date 2018-10-08	Heure 09:30	Durée 07h00	Ville TAQ - Montréal
Date 2018-10-09	Heure 09:30	Durée 07h00	Ville TAQ - Montréal
Date 2018-10-10	Heure 09:30	Durée 07h00	Ville TAQ - Montréal
Date 2018-10-11	Heure 09:30	Durée 07h00	Ville TAQ - Montréal
Date 2018-10-12	Heure 09:30	Durée 07h00	Ville TAQ - Montréal

Durée totale prévue 10 jour(s)

☑ **Conférence préparatoire**

◉ Fixée

Date 2018-02-02 Heure 09:30 Durée 03h00 Ville TAQ - Montréal

☑ Le procès-verbal de l'appel du rôle est dressé et signé par le juge administratif qui l'a tenu et lie les parties.

☑ Lorsqu'une date d'audience est fixée en appel du rôle, un avocat ne peut cesser d'occuper ou un avocat ne peut être substitué à un autre sans l'autorisation d'un juge coordonnateur.

Il n'y aura aucune remise d'une audience fixée en appel du rôle, sauf pour des motifs exceptionnels; toute demande de remise devra être adressée au juge coordonnateur.

Remarques Étaient présents à cet appel de rôle en salle, pour la partie intimée:
Me Michel Hébert
Me Louise Boutin

Dossier(s) TAQ : SAI-M-252020-1609

Me Alexandre Auger
M. Vincent Tasiaux, évaluateur agréé
M. Claude Jutras, évaluateur agréé.

Signature Guy Gagnon

Date 2017-11-22

Juge administratif : Guy Gagnon

GAGNIER
GUAY
BIRON
AVOCATS
NOTAIRES

775, rue Gosford
4e étage
Montréal (Québec)
H2Y 3B9

Le 8 novembre 2016

Reçu à Montréal
BA
10 NOV. 2016
Tribunal administratif
du Québec

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU QUÉBEC
Section des affaires immobilières
500, boul. René-Lévesque Ouest
21e étage
Montréal (Québec) H2Z 1W7

OBJET:

- **N-Him Sherbrooke Properties inc.**. c. Ville de Montréal
  TAQ N°: SAI-M-252020-1609 / N-D: 16-003175

- **9170-4767 Québec inc.** c. Ville de Montréal
  TAQ N°: SAI-M-252624-1609 / N-D: 16-003182

- **Properties N-DCV inc.**. c. Ville de Montréal
  TAQ N° : SAI-M-252018-1609 / N-D : 16-003176

- **9494 St-Laurent S.E.C.** c. Ville de Montréal
  TAQ N° : SAI-M-252344-1609 / N-D : 16-003180

Madame,
Monsieur,

Veuillez trouver sous pli nos comparutions relativement aux dossiers mentionnés en rubrique. Auriez-vous l'obligeance de verser lesdites comparutions dans les dossiers du Tribunal administratif.

Vous remerciant à l'avance de votre bienveillante collaboration, nous vous prions de recevoir, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

GAGNIER GUAY BIRON

SÉBASTIEN CARON, Avocat
Ligne directe : 514 872-1891
Courriel : sebastiencaron@ville.montreal.qc.ca

SC/
p. j.

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU QUÉBEC
Section des affaires immobilières
(Greffe de Montréal)

NO : SAI-M-252020-1609

PARTIE REQUÉRANTE:	**N-HIM SHERBROOKE PROPERTIES INC.**
PARTIE INTIMÉE :	**VILLE DE MONTRÉAL**
UNITÉ D'ÉVALUATION :	420, rue Sherbrooke Ouest Montréal (Arr. Ville-Marie)
COMPTE NUMÉRO :	F-30-17159500
RÔLE VISÉ :	2014 - 2016

Reçu à Montréal
10 NOV. 2016
Tribunal administratif du Québec

COMPARUTION

Nous comparaissons en cette cause pour la **Ville de Montréal**, partie intimée, sous toutes réserves que de droit.

Montréal, le 8 novembre 2016

Gagnier Guay Biron

GAGNIER GUAY BIRON
Procureurs de la Ville de Montréal
Attention de Me Sébastien Caron
775, rue Gosford, 4e étage
Montréal (Québec) H2Y 3B9
Téléphone : 514 872-1891
Télécopieur : 514 872-0733
Courriel : sebastiencaron@ville.montreal.qc.ca

N/Dossier : 16-003175

Montréal

Service de l'évaluation foncière
Bureau du directeur
255, boulevard Crémazie Est, bureau 700
Montréal (Québec), H2M 1L5
Téléphone : 514-280-3825
Télécopieur : 514-280-3899
ville.montreal.qc.ca

Montréal, le 16 septembre 2016

Tribunal administratif du Québec
a/s Secrétaire du Tribunal
500, boul. René-Lévesque Ouest, 21e étage
Montréal (Québec) H2Z 1W7

Objet : Documents pertinents à la contestation

Madame, Monsieur,

Conformément au premier alinéa de l'article 114 de la Loi sur la justice administrative, nous vous transmettons copies des documents pertinents à la contestation pour les dossiers, SAI-M-252018-1609 et SAI-M-252020-1609.

Mentionnons également que 15 jours avant la date de l'audience, nous déposerons au secrétariat du Tribunal, un rapport d'expertise concernant ladite propriété.

Nous espérons le tout à votre entière satisfaction et vous prions d'agréer, l'expression de nos meilleures salutations.

Bernard Côté, É.A.
Directeur du Service de l'évaluation foncière
Évaluateur de la Ville

Reçu à Montréal
21 SEP. 2016
Tribunal administratif du Québec

TRIBUNAL ADMINISTRATIF du Québec

VILLE DE MONTRÉAL
REÇU
15 SEP. 2016
SERVICE DE L'ÉVALUATION FONCIÈRE

Montréal, le 13 septembre 2016

Monsieur Bernard Côté
Service évaluation foncière/Ville de Mtl
255, boulevard Crémazie Est, bur. 700
Montréal QC H2M 1M2

No dossier TAQ : SAI-M-252020-1609
Rôle visé : 2014-2016
Rev. 50044337
(30)-f17159500-3E-Mod.10

N-Him Sherbrooke Properties inc., partie requérante c.
Ville de Montréal, partie intimée

AVIS À L'ÉVALUATEUR

Nous vous transmettons copie d'une requête déposée au Tribunal concernant les parties mentionnées en titre.

Nous vous aviserons, le cas échéant, des date, heure et lieu de l'audience.

Pour toute communication avec le Tribunal, veuillez vous référer aux cordonnées apparaissant en bas de page ainsi qu'au numéro de dossier TAQ ci-dessus.

GEM: 3321734
~~La Secrétaire du Tribunal~~

Section des affaires immobilières
500, boul. René-Lévesque Ouest, 21e étage, Montréal (Québec) H2Z 1W7
Téléphone : (514) 873-7154 1-800-567-0278 Télécopieur : (514) 873-8288 www.taq.gouv.qc.ca

D. Mercier comm.A.

TRIBUNAL ADMINISTRATIF du Québec

REQUÊTE INTRODUCTIVE D'UN RECOURS

252020

IMPORTANT

Vous devez signer votre requête. Elle doit aussi contenir les renseignements demandés ci-dessous, être accompagnée de certains documents et, le cas échéant, du paiement des frais.

La forme masculine utilisée dans le présent formulaire désigne aussi bien les femmes que les hommes.

1 Identification du requérant (SVP nous aviser de tout changement)

Personne

M. ☐ Mme ☐

Nom (en lettres moulées) | Prénom (en lettres moulées)

Adresse — Numéro | Rue ou avenue | Appartement

Municipalité | Province | Code postal

Téléphone — Ind. rég. | Résidence | Ind. rég. | Bureau | Poste

Télécopieur — Ind. rég.

Adresse électronique

2e requérant (s'il y a lieu). Veuillez annexer une feuille avec vos coordonnées.

Entreprise

N-HIM Sherbrooke Properties inc.

Nom de l'entreprise (en lettres moulées)

M. ☐ Mme ☑

Saint-Georges | Alexandra

Nom de l'interlocuteur (en lettres moulées) | Prénom (en lettres moulées)

Adresse — 1100 René-Lévesque O. | 1600

Numéro | Rue ou avenue | Appartement

Montréal | Qué | H3B 4N4

Municipalité | Province | Code postal

Téléphone — 514 | 392-7700

Ind. rég. | Bureau | Poste | Ind. rég. | Résidence

Reçu à Montréal
12 SEP. 2016 C. B.
Tribunal administratif du Québec

Télécopieur — 514 | 392-7760

Ind. rég.

Adresse électronique

Avocat ou autre représentant (s'il y a lieu)

☑ Avocat — George Kovac, avocat

Nom de la personne ou du bureau (en lettres moulées) | Prénom

☐ Si autre représentant (voir verso)

Adresse — 1100, boul. René-Lévesque Ouest | 16e

Numéro | Rue ou avenue | App.

Montréal | Qc | H3B 4N4

Municipalité | Province | Code postal

Téléphone — 514 | 395-3813

Ind. rég. | Bureau | Poste | Ind. rég. | Résidence

Télécopieur — 514 | 392-7760

Ind. rég.

2 Présentation du recours

ANNEXEZ UNE COPIE DE LA DÉCISION REÇUE DU MINISTÈRE OU DE L'ORGANISME PUBLIC QUE VOUS CONTESTEZ (OU DES DOCUMENTS SE RAPPORTANT À L'ÉVÉNEMENT).

En matière de *fiscalité municipale*, annexez également une copie de votre demande de révision et, le cas échéant, de la réponse de l'évaluateur.

Indiquez le nom du ministère ou de l'organisme public dont vous contestez la décision ou qui est responsable de l'événement.

Ville de Montréal

Numéro de dossier à ce ministère ou à cet organisme (s'il y a lieu) | 70050469

Date de la décision ou de l'événement — 2016 | 07 | 15

Année | Mois | Jour

TRIBUNAL ADMINISTRATIF du Québec

REQUÊTE INTRODUCTIVE D'UN RECOURS

IMPORTANT

Vous devez signer votre requête. Elle doit aussi contenir les renseignements demandés ci-dessous, être accompagnée de certains documents et, le cas échéant, du paiement des frais.

La forme masculine utilisée dans le présent formulaire désigne aussi bien les femmes que les hommes.

3 Objet et motifs

Expliquez sommairement les motifs de votre recours et les conclusions recherchées **(si l'espace est insuffisant, annexez une feuille).**

Réduction de la valeur au rôle d'évaluation à $43,600,000

La valeur au rôle excède la valeur réelle de la propriété à la date de référence (voir annexe jointe à la demande de révision)

4 Signature du requérant (ou de son avocat ou son représentant)

Signé à Montréal

Le 2016 (Année) 09 (Mois) 12 (Jour)

Signature

Signature (2e requérant, s'il y a lieu)

5 Espace réservé à l'administration

☒ Secrétariat du Tribunal administratif du Québec ☐ Greffe de la Division des petites créances

Municipalité	Date du dépôt de la requête
Montréal	2016 (Année) 09 (Mois) 12 (Jour)

Frais	Numéro de reçu	Date du paiement
1021.60 $	32146.	2016 (Année) 09 (Mois) 12 (Jour)

Pour rectification par l'administration, le cas échéant

Frais	Numéro de reçu	Date du paiement
$		(Année) (Mois) (Jour)

6 Mode de paiement des frais (s'il y a lieu)

PARTIE DÉTACHABLE PAR L'ADMINISTRATION

A ☐ Argent comptant
B ☐ Carte de débit
} Au comptoir seulement

C ☑ Chèque
D ☐ Mandat-poste
} Au nom du **Tribunal administratif du Québec**

E ☐ Carte de crédit Numéro

☐ MasterCard
☐ VISA

Date d'expiration (Mois) (Année)

Signature obligatoire du détenteur de la carte de crédit

TAQ (2008-12)

CONSERVER UNE COPIE POUR VOS DOSSIERS

Gouvernement du Québec
Ministère des
Affaires municipales et de la Métropole

CODE GÉOGRAPH. | | | | | | NUMÉRO DE DEMANDE : 5004337

DEMANDE DE RÉVISION DU RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE

MUNICIPALITÉ : MONTRÉAL
(Ville, village, paroisse, etc., dont le rôle d'évaluation est concerné par la demande)

RÔLE VISÉ : 3 années du rôle triennal : 2014 | 2015 | 2016

IMPORTANT : Sauf indication contraire, remplir toutes les cases blanches des sections 1 à 4 lisiblement, en suivant les consignes entre parenthèses. Au besoin, voir les instructions complémentaires au verso.

1. IDENTIFICATION DE L'UNITÉ D'ÉVALUATION

- ADRESSE : 420 RUE SHERBROOKE OUEST — Code postal : H3A 1B4
  (Numéro(s), nom de la rue, avenue, chemin, etc., où la propriété est située)
- NUMÉRO(S) DE CADASTRE : 1 340 358
  (Seulement s'il s'agit d'un terrain sans bâtiment ou d'un bâtiment sans adresse)
- MATRICULE : Division 9940 | Section 27 | Emplacement 2180 | Cav 9 | Bâtiment 000 | Local 0000
  (Numéro matricule inscrit au rôle et sur l'avis d'évaluation)
- VALEUR TOTALE : $46,700,000
  (Valeur totale inscrite au rôle et sur l'avis d'évaluation)

2. IDENTIFICATION DU DEMANDEUR

- NOM ET PRÉNOM(S) : GROUPE ALTUS / Alexandra Saint-Georges, É.A.
- MÊME ADRESSE QUE L'UNITÉ D'ÉVALUATION ? ☐ Oui ☑ Non ▶ 1100, boulevard René-Lévesque Ouest bur 1600, Montréal H3B 4N4 (Code postal)
  (Adresse postale du demandeur)
- LE DEMANDEUR EST : (Cochez une seule des 4 cases)
  ☐ Le propriétaire unique de l'unité d'évaluation, tel qu'inscrit au rôle.
  ☐ L'un des copropriétaires avec ____ autre(s) personne(s).
  ☑ Le mandataire du propriétaire, dont le nom est : N-HIM SHERBROOKE PROPERTIES INC.
  ☐ Autre (veuillez préciser) :

Téléphone à la résidence : N/A
Téléphone au travail : (514) 392-7700
Télécopieur : (514) 392-7760

3. ORIGINE, OBJETS ET MOTIFS DE LA RÉVISION DEMANDÉE

- ORIGINE DE LA DEMANDE : (Cochez une seule des 4 cases, au besoin voir détails au verso)
  1. ☐ Rôle d'évaluation tel que déposé
  2. ☑ Avis de modification — Numéro : 50-14-F-156061
  3. ☐ Avis de correction d'office — Numéro :
  4. ☐ Modification non effectuée par l'évaluateur
- JE DEMANDE DE RÉVISER LES INSCRIPTIONS OU OMISSIONS AU RÔLE QUI CONCERNENT (Cochez au moins l'une des 3 cases) :
  ☑ La valeur de la propriété ▶ Réduction de la valeur inscrite au rôle d'évaluation à : Valeur réelle selon le demandeur : $43,600,000
  (Conclusion recherchée quant à la valeur. Vous pouvez mentionner, à titre indicatif, le montant qui correspond, selon vous, à la valeur réelle de l'unité d'évaluation)
  ☐ Autre inscription ▶ (Nature de l'inscription visée) (Conclusion recherchée)
  ☐ Autre inscription ▶ (Nature de l'inscription visée) (Conclusion recherchée)
- MOTIF(S) INVOQUÉ(S) (Voir au verso) ▶ La valeur au rôle excède la valeur réelle de la propriété à la date de référence (Voir annexe ci-jointe)
  (Si l'espace est insuffisant, vous pouvez joindre des documents au présent formulaire)

(30)-F1715900-3E-Mod.10

4. SIGNATURE DU DEMANDEUR OU DE SON MANDATAIRE

(Signature du demandeur ou de son mandataire) — Alexandra Saint-Georges, É.A. (Nom du signataire) — Date de la signature : Année 2016 Mois 03 Jour 17

Note : La date de la signature de la demande de révision ne fait pas foi du moment de son dépôt. Seule la date inscrite à la section 5 est valide à cet effet.

- Présentez ce formulaire dûment rempli à l'endroit désigné sur votre avis d'évaluation.
- Si vous désirez déposer votre demande de révision par courrier recommandé, veuillez suivre les consignes indiquées au verso.

5. ATTESTATION DU FONCTIONNAIRE AYANT REÇU LA DEMANDE (Section réservée au fonctionnaire)

- CONFIRMATION DES INSCRIPTIONS AU RÔLE
  POSSESSION Code : T | UTILISATION Code : U | LOGEMENTS Nombre : N | AUTRES LOCAUX Nombre : P
  Matricule conforme au rôle ? Oui ☐ Si non ▶ Division | Section | Emplacement | Cav | Bâtiment | Local
  Valeur totale conforme au rôle ? Oui ☐ Si non ▶ $
- MONTANT REÇU : 1,000 $ Nous : 56200
- DEMANDE ET MONTANT REÇUS LE : Année 2016 Mois 03 Jour 18
  (Le présent document constitue le reçu du demandeur)
  (Signature du fonctionnaire) Danielle Morette

ATTENTION : PROCHAINES ÉTAPES

- Votre demande de révision sera traitée par l'évaluateur de l'organisme responsable du rôle d'évaluation de la municipalité sur le territoire de laquelle se trouve l'unité d'évaluation concernée.
- L'évaluateur devra vous aviser par écrit de sa conclusion au plus tard le : DATE LIMITE Année 2016 Mois 07 Jour 16
  Dans sa réponse, il pourra :
  - soit vous proposer une modification au rôle d'évaluation ;
  - soit vous aviser qu'il n'a aucune modification à proposer.
- Si vous et l'évaluateur ÊTES D'ACCORD sur des modifications à faire au rôle d'évaluation, vous aurez un délai de 30 jours à compter de l'expédition de sa réponse écrite pour conclure une entente écrite avec lui quant à ces modifications.
- Si vous et l'évaluateur ÊTES EN DÉSACCORD sur des modifications à faire au rôle d'évaluation, vous aurez un délai de 60 jours à compter de l'expédition de sa réponse écrite pour exercer un recours devant le Tribunal administratif du Québec portant sur les mêmes objets que votre demande de révision (voir détails au verso). Toutefois, dès que vous exercez votre recours, vous ne pouvez plus conclure d'entente avec l'évaluateur.
- Si vous NE RECEVEZ PAS DE RÉPONSE écrite de l'évaluateur, vous aurez un délai de 30 jours après la date limite indiquée ci-dessus pour exercer un recours devant le Tribunal administratif du Québec, portant sur les mêmes objets que votre demande de révision (voir détails au verso).

2.9.1 F (2000/01)

2. COPIE À UTILISER POUR EXERCER UN RECOURS, S'IL Y A LIEU

GEM: 322175

MOTIFS AU SOUTIEN DE LA DEMANDE DE RÉVISION FONCIÈRE

Puisque la valeur déposée ne reflète pas la réalité de la propriété et du marché immobilier à la date de référence, le demandeur soutient que l'évaluateur municipal devrait considérer, dans sa révision de la valeur et des inscriptions portées au rôle, les facteurs suivants pour la propriété à l'étude:

1. le statut juridique de l'unité d'évaluation;

2. l'état de l'unité (avant et après la modification de la valeur);

3. les composantes de l'unité car le coût neuf en découle;

4. la nature meuble, donc non évaluable, de certains équipements reliés à l'opération de l'entreprise;

5. la valeur des équipements évaluables comparativement à leur valeur dans le marché.

6. la valeur du terrain comparativement à la valeur marchande de terrains similaires du marché;

7. les dépréciations physique, fonctionnelle et économique qui affectent l'unité;

8. les loyers, dépenses, vacances, incitations, mauvaises créances, taux d'actualisation et tout autre sujet visé par la méthode du revenu qui tend à démontrer la juste valeur de l'unité, et

9. les données paritaires du marché à la date de référence;

10. la superficie du bâtiment portée au rôle qui ne correspond pas à la superficie construite de l'unité d'évaluation.

Le tout selon les exigences de la *Loi sur la fiscalité municipale et/ou règlements.*

Montréal

RÉPONSE DE L'ÉVALUATEUR À UNE DEMANDE DE RÉVISION DU RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE

Le 15 juillet 2016

En conformité avec la Loi sur la fiscalité municipale (article 138.3), ce document constitue la RÉPONSE de l'évaluateur municipal à la demande de révision que vous avez déposée à l'égard des inscriptions apparaissant au rôle d'évaluation de la Ville de Montréal. La réponse peut contenir une proposition de modification du rôle et si vous acceptez, ce même document vous permet de conclure une ENTENTE écrite avec l'évaluateur, lequel devra alors effectuer les modifications convenues.

Identification

GROUPE ALTUS
A/S: ALEXANDRA SAINT-GEORGES, É.A.
Suite 1600
1100 BOUL RENÉ-LÉVESQUE Ouest
Montréal, Québec H3B 4N4

Demande no : 50044337
Déposée le : 18 mars 2016
Rôle visé : 2014 à 2016
Identifiant : 1059069
Matricule(NAD 83) : 9940-27-2180-9-000-0000
No compte : 30-F17159500
Arrondissement : Ville-Marie
O.M.R.É.(Org. mun. resp. de l'évaluation) : Ville de Montréal

Adresse de l'unité d'évaluation: 420 Rue Sherbrooke Ouest

Désignation cadastrale: 1340358

Propriétaire inscrit au rôle:
(Nom et adresse postale)
N-HIM SHERBROOKE PROPERTIES INC.
420 RUE SHERBROOKE Ouest
MONTREAL, Québec H3A 1B2

Réponse de l'évaluateur

Numéro: 70050469

Je vous informe que je n'ai aucune modification à proposer suite à la révision effectuée.

Période effective du: 2014-09-01 **au:** 2016-12-31 **Proportion médiane : 100%, facteur comparatif : 1.00**

INSCRIPTIONS ACTUELLES	Terrain	Bâtiment	Immeuble
Valeurs :	9 544 000 $	37 156 000 $	46 700 000 $
Classe non-résid. :	5	Classe industrielle :	Nb de log. total : 0
INSCRIPTIONS PROPOSÉES	AUCUNE MODIFICATION PROPOSÉE		

MOTIFS : Compte tenu du délai légal pour vous répondre, du fait qu'aucune information supplémentaire ne nous a été transmis et de la révision de votre dossier à la lumière des informations en notre possession, nous n'avons aucune modification à vous proposer.

Pour renseignements: Diane Mercier É.A.
Courriel: dianedmercier@ville.montreal.qc.ca
(S.V.P. mentionnez le no. de la demande: 50044337)
Tél.:514 280-8942 Télécopieur:514 280-3899

Bernard Côté, É.A.
Directeur du Service de l'évaluation foncière
Évaluateur de la Ville

2016-07-15
Date

Si vous ACCEPTEZ la réponse de l'évaluateur

La réponse de l'évaluateur vous informe qu'il n'a pas de modification à proposer. Si vous acceptez les motifs formulés à l'appui de cette décision, retournez ce document au: Service de l'évaluation foncière / Ville de Montréal [255, Crémazie Est, bureau 700, Montréal(Québec) H2M 1M2]. Vous pouvez aussi choisir de ne pas répondre. Le dossier sera clos sans autre formalité.

Je suis d'accord avec la réponse de l'évaluateur à ma demande de révision. Par ma signature, je conclus donc le processus de demande de révision.

Signature du propriétaire/mandataire	Nom en caractères d'imprimerie	Titre s'il y a lieu	Date

Si vous REFUSEZ la réponse de l'évaluateur

Vous avez jusqu'au 13 septembre 2016 pour EXERCER un recours devant le Tribunal administratif du Québec portant sur les mêmes objets que votre demande de révision.

Montréal

RÉPONSE DE L'ÉVALUATEUR À UNE DEMANDE DE RÉVISION DU RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE

Le 15 juillet 2016

En conformité avec la Loi sur la fiscalité municipale (article 138.3), ce document constitue la RÉPONSE de l'évaluateur municipal à la demande de révision que vous avez déposée à l'égard des inscriptions apparaissant au rôle d'évaluation de la Ville de Montréal. La réponse peut contenir une proposition de modification du rôle et si vous acceptez, ce même document vous permet de conclure une ENTENTE écrite avec l'évaluateur, lequel devra alors effectuer les modifications convenues.

Identification

GROUPE ALTUS
A/S: ALEXANDRA SAINT-GEORGES, É.A.
Suite 1600
1100 BOUL RENÉ-LÉVESQUE Ouest
Montréal, Québec H3B 4N4

Demande no : 50044337
Déposée le : 18 mars 2016
Rôle visé : 2014 à 2016
Identifiant : 1059069
Matricule(NAD 83) : 9940-27-2180-9-000-0000
No compte : 30-F17159500
Arrondissement : Ville-Marie
O.M.R.É.(Org. mun. resp. de l'évaluation) : Ville de Montréal

Adresse de l'unité d'évaluation: 420 Rue Sherbrooke Ouest

Désignation cadastrale: 1340358

Propriétaire inscrit au rôle:
(Nom et adresse postale)
N-HIM SHERBROOKE PROPERTIES INC.
420 RUE SHERBROOKE Ouest
MONTREAL, Québec H3A 1B2

Réponse de l'évaluateur

Numéro: 70050469

Je vous informe que je n'ai aucune modification à proposer suite à la révision effectuée.

Période effective du: 2014-09-01 **au:** 2016-12-31 **Proportion médiane : 100%, facteur comparatif : 1.00**

	Terrain	Bâtiment	Immeuble
INSCRIPTIONS ACTUELLES			
Valeurs :	9 544 000 $	37 156 000 $	46 700 000 $
Classe non-résid. :	5	**Classe industrielle :**	**Nb de log. total :** 0
INSCRIPTIONS PROPOSÉES	**AUCUNE MODIFICATION PROPOSÉE**		

MOTIFS : Compte tenu du délai légal pour vous répondre, du fait qu'aucune information supplémentaire ne nous a été transmis et de la révision de votre dossier à la lumière des informations en notre possession, nous n'avons aucune modification à vous proposer.

Pour renseignements: Diane Mercier É.A.
Courriel: dianedmercier@ville.montreal.qc.ca

(S.V.P. mentionnez le no. de la demande: 50044337)
Tél.:514 280-8942 Télécopieur:514 280-3899

Bernard Côté, É.A.
Directeur du Service de l'évaluation foncière
Évaluateur de la Ville

2016-07-15
Date

Si vous ACCEPTEZ la réponse de l'évaluateur

La réponse de l'évaluateur vous informe qu'il n'a pas de modification à proposer. Si vous acceptez les motifs formulés à l'appui de cette décision, retournez ce document au: Service de l'évaluation foncière / Ville de Montréal [255, Crémazie Est, bureau 700, Montréal(Québec) H2M 1M2]. Vous pouvez aussi choisir de ne pas répondre. Le dossier sera clos sans autre formalité.

Je suis d'accord avec la réponse de l'évaluateur à ma demande de révision. Par ma signature, je conclus donc le processus de demande de révision.

Signature du propriétaire/mandataire | Nom en caractères d'imprimerie | Titre s'il y a lieu | Date

EXPÉDIÉ LE:
15 JUIL. 2016
INITIALES

Si vous REFUSEZ la réponse de l'évaluateur

Vous avez jusqu'au 13 septembre 2016 pour EXERCER un recours devant le Tribunal administratif du Québec portant sur les mêmes objets que votre demande de révision.

COPIE À CLASSER

Montréal

Le 23 mars 2016

GROUPE ALTUS
A/S: ALEXANDRA SAINT-GEORGES, É.A.
Suite 1600
1100 BOUL RENÉ-LÉVESQUE Ouest
Montréal, Québec H3B 4N4

OBJET: Votre demande de révision relative à l'unité d'évaluation suivante
420 Rue Sherbrooke Ouest
Montréal
Rôle visé: 2014 à 2016
Matricule: 9940-27-2180-9-000-0000
Numéro de compte: 30-F17159500
Numéro de demande: 50044337

Madame, Monsieur,

Nous accusons réception de votre demande de révision portant sur l'unité d'évaluation ci-haut mentionnée. Nous communiquerons avec vous afin d'obtenir les renseignements requis pour procéder à l'étude de votre dossier.

Entre-temps, nous vous invitons, si cela n'a pas déjà été fait, à nous faire parvenir tout document démontrant, selon vous, le bien-fondé de votre contestation et ce, à l'adresse suivante:

Service de l'évaluation foncière
Division commerciale
255, boulevard Crémazie Est, bureau 600
Montréal (Québec)
H2M 1L5

Dans toute communication avec notre service au numéro de téléphone 514 280-3825 ou à l'adresse ci-haut mentionnée, nous vous demandons de toujours donner le numéro de demande: 50044337.

Nous espérons le tout à votre entière satisfaction et vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

Bernard Côté, É.A.
Directeur du Service de l'évaluation foncière
Évaluateur de la Ville

EXPÉDIÉE LE: 23 MARS 2016 INITIALES: DC

COPIE À CONSERVER POUR NOS DOSSIERS

Montréal

Le 23 mars 2016

N-HIM SHERBROOKE PROPERTIES INC.
420 RUE SHERBROOKE Ouest
MONTREAL, Québec H3A 1B2

COPIE À CONSERVER POUR NOS DOSSIERS

OBJET: Avis d'une demande de révision relative à l'unité d'évaluation suivante

420 Rue Sherbrooke Ouest
Montréal
Rôle visé 20142016
Matricule: 9940-27-2180-9-000-0000
Numéro de compte: 30-F17159500
Numéro de demande : 50044337

Madame, Monsieur,

Conformément à l'article 137 de la Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q., c. F-2.1), nous vous transmettons copie de la demande de révision portant sur l'unité d'évaluation ci-haut mentionnée.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

Bernard Côté, É.A.
Directeur du Service de l'évaluation foncière
Évaluateur de la Ville

REÇU LE
23 MARS 2016
INITIALES

Gouvernement du Québec
Ministère des Affaires municipales et de la Métropole

CODE GÉOGRAPHIQUE | | | | | NUMÉRO DE DEMANDE 5004337

DEMANDE DE RÉVISION DU RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE

MUNICIPALITÉ : MONTRÉAL
(Ville, village, paroisse, etc., dont le rôle d'évaluation est concerné par la demande)

RÔLE VISÉ : 3 années du rôle triennal 2014 2015 2016

IMPORTANT : Sauf indication contraire, remplir toutes les cases blanches des sections 1 à 4 lisiblement, en suivant les consignes entre parenthèses. Au besoin, voir les instructions complémentaires au verso.

1. IDENTIFICATION DE L'UNITÉ D'ÉVALUATION

- ADRESSE : 420 RUE SHERBROOKE OUEST — Code postal H3A 1B4
  (Numéro(s), nom de la rue, avenue, chemin, etc., où la propriété est située)
- NUMÉRO(S) DE CADASTRE : 1 340 358
  (Seulement s'il s'agit d'un terrain sans bâtiment ou d'un bâtiment sans adresse)
- MATRICULE : Division 9940 | Section 27 | Emplacement 2180 | Cav 9 | Bâtiment 000 | Local 0000
  (Numéro matricule inscrit au rôle et sur l'avis d'évaluation)
- VALEUR TOTALE : $46,700,000
  (Valeur totale inscrite au rôle et sur l'avis d'évaluation)

2. IDENTIFICATION DU DEMANDEUR

- NOM ET PRÉNOM(S) : GROUPE ALTUS / Alexandra Saint-Georges, É.A.
- MÊME ADRESSE QUE L'UNITÉ D'ÉVALUATION ? ☐ Oui ☑ Non ▶ 1100, boulevard René-Lévesque Ouest bur 1600, Montréal H3B 4N4 (Code postal)
  (Adresse postale du demandeur)
- LE DEMANDEUR EST : (Cochez une seule des 4 cases)
  ☐ Le propriétaire unique de l'unité d'évaluation, tel qu'inscrit au rôle.
  ☐ L'un des copropriétaires avec ____ autre(s) personne(s).
  ☑ Le mandataire du propriétaire, dont le nom est : N-HIM SHERBROOKE PROPERTIES INC.
  ☐ Autre (veuillez préciser) : ____

Téléphone à la résidence : N/A
Téléphone au travail : (514) 392-7700
Télécopieur : (514) 392-7760

(30)-F17 15500 - RE - Mod. 10

3. ORIGINE, OBJETS ET MOTIFS DE LA RÉVISION DEMANDÉE

- ORIGINE DE LA DEMANDE : (Cochez une seule des 4 cases, au besoin voir détails au verso)
  1. ☐ Rôle d'évaluation tel que déposé
  2. ☑ Avis de modification Numéro 50-14-F-156061
  3. ☐ Avis de correction d'office Numéro
  4. ☐ Modification non effectuée par l'évaluateur
- JE DEMANDE DE RÉVISER LES INSCRIPTIONS OU OMISSIONS AU RÔLE QUI CONCERNENT (Cochez au moins l'une des 3 cases) :
  ☑ La valeur de la propriété ▶ Réduction de la valeur inscrite au rôle d'évaluation à : Valeur réelle selon le demandeur $43,600,000
  (Conclusion recherchée quant à la valeur. Vous pouvez mentionner, à titre indicatif, le montant qui correspond, selon vous, à la valeur réelle de l'unité d'évaluation visée)
  ☐ Autre inscription ▶ (Nature de l'inscription visée) (Conclusion recherchée)
  ☐ Autre inscription ▶ (Nature de l'inscription visée) (Conclusion recherchée)
- MOTIF(S) INVOQUÉ(S) (Voir au verso) ▶ La valeur au rôle excède la valeur réelle de la propriété à la date de référence (Voir annexe ci-jointe)
  (Si l'espace est insuffisant, vous pouvez joindre des documents au présent formulaire)

4. SIGNATURE DU DEMANDEUR OU DE SON MANDATAIRE

(Signature du demandeur ou de son mandataire) Alexandra Saint-Georges, É.A. (Nom du signataire) Année 2016 Mois 03 Jour 17 (Date de la signature)

Note : La date de la signature de la demande de révision ne fait pas foi du moment de son dépôt. Seule la date inscrite à la section 5 est valide à cet effet.

- **Présentez ce formulaire dûment rempli à l'endroit désigné sur votre avis d'évaluation.**
- **Si vous désirez déposer votre demande de révision par courrier recommandé, veuillez suivre les consignes indiquées au verso.**

5. ATTESTATION DU FONCTIONNAIRE AYANT REÇU LA DEMANDE (Section réservée au fonctionnaire)

- CONFIRMATION DES INSCRIPTIONS AU RÔLE
  POSSESSION Code T | UTILISATION Code U | LOGEMENTS Nombre N | AUTRES LOCAUX Nombre P
  Matricule conforme au rôle? Oui ☐ sinon ▶ Division | Section | Emplacement | Cav | Bâtiment | Local
  Valeur totale conforme au rôle? Oui ☐ sinon ▶ $
- MONTANT REÇU : 1000 $ Mus: 56200
- DEMANDE ET MONTANT REÇUS LE : Année 2016 Mois 03 Jour 18
  (La présent document constitue le reçu du demandeur)
  Danielle Chouinard (Signature du fonctionnaire)

ATTENTION : PROCHAINES ÉTAPES

- Votre demande de révision sera traitée par l'évaluateur de l'organisme responsable du rôle d'évaluation de la municipalité sur le territoire de laquelle se trouve l'unité d'évaluation concernée.
- L'évaluateur devra vous aviser par écrit de sa conclusion au plus tard le DATE LIMITE Année 2016 Mois 07 Jour 16
  Dans sa réponse, il pourra :
  - soit vous proposer une modification au rôle d'évaluation ;
  - soit vous aviser qu'il n'a aucune modification à proposer.
- Si vous et l'évaluateur **ÊTES D'ACCORD** sur des modifications à faire au rôle d'évaluation, vous aurez un délai de 30 jours à compter de l'expédition de sa réponse écrite pour conclure une entente écrite avec lui quant à ces modifications.
- Si vous et l'évaluateur **ÊTES EN DÉSACCORD** sur des modifications à faire au rôle d'évaluation, vous aurez un délai de 60 jours à compter de l'expédition de sa réponse écrite pour exercer un recours devant le Tribunal administratif du Québec portant sur les mêmes objets que votre demande de révision (voir détails au verso). Toutefois, dès que vous exercez votre recours, vous ne pouvez plus conclure d'entente avec l'évaluateur.
- Si vous **NE RECEVEZ PAS DE RÉPONSE** écrite de l'évaluateur, vous aurez un délai de 30 jours après la date limite indiquée ci-dessus pour exercer un recours devant le Tribunal administratif du Québec, portant sur les mêmes objets que votre demande de révision (voir détails au verso).

1. ORIGINAL À UTILISER POUR DÉPOSER UNE DEMANDE

GEM: 322754

D. Mercier comm A

MOTIFS AU SOUTIEN DE LA DEMANDE DE RÉVISION FONCIÈRE

Puisque la valeur déposée ne reflète pas la réalité de la propriété et du marché immobilier à la date de référence, le demandeur soutient que l'évaluateur municipal devrait considérer, dans sa révision de la valeur et des inscriptions portées au rôle, les facteurs suivants pour la propriété à l'étude:

1. le statut juridique de l'unité d'évaluation;

2. l'état de l'unité (avant et après la modification de la valeur);

3. les composantes de l'unité car le coût neuf en découle;

4. la nature meuble, donc non évaluable, de certains équipements reliés à l'opération de l'entreprise;

5. la valeur des équipements évaluables comparativement à leur valeur dans le marché.

6. la valeur du terrain comparativement à la valeur marchande de terrains similaires du marché;

7. les dépréciations physique, fonctionnelle et économique qui affectent l'unité;

8. les loyers, dépenses, vacances, incitations, mauvaises créances, taux d'actualisation et tout autre sujet visé par la méthode du revenu qui tend à démontrer la juste valeur de l'unité, et

9. les données paritaires du marché à la date de référence;

10. la superficie du bâtiment portée au rôle qui ne correspond pas à la superficie construite de l'unité d'évaluation.

Le tout selon les exigences de la *Loi sur la fiscalité municipale et/ou règlements.*

AVIS DE MODIFICATION

Rôle d'évaluation foncière

Montréal

Service de l'évaluation foncière
255, boulevard Crémazie Est, bureau 600
Montréal (Québec)
H2M 1L5
514 280-3825
ville.montreal.qc.ca/evalweb

Conformément aux dispositions prévues par la Loi sur la fiscalité municipale, l'évaluateur de la Ville de Montréal a apporté des modifications au rôle foncier pour tenir compte des changements qui concernent votre unité d'évaluation. Cet avis a pour but de vous informer de la nature et de la raison des modifications apportées.

CERTIFICAT

Date d'émission:	2015-12-18	No compte DEF:	30-F17159500
No référence:	14365480-0000	No certificat:	**50-14-F156061**
Date expédition de l'avis :	2016-01-18	Id UEF:	01059069

Municipalité: Ville de Montréal (66023)
Arrondissement: Arrondissement de Ville-Marie (19)

Rôle

Rôle: 2014
Années applicables: 2014 à 2016
Période effective: 2014-09-01 au 2016-12-31

MOTIF(S) DE LA MODIFICATION

CMC121. 072 Construction ou rénovation d'un bâtiment - Modification au bâtiment existant
Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q.,c. F-2.1), Article 174, Alinéa-par. 7
Remarque
Regroupe le permis 14389403-0000

INSCRIPTION AU RÔLE

(Toutes les modifications apportées au rôle sont en caractères gras et en zone grisée.)

Identification de l'unité d'évaluation

420 Rue Sherbrooke Ouest
Montréal, Québec

Désignation cadastrale (lot(s))
1340358

Propriétaire(s)

N-HIM SHERBROOKE PROPERTIES INC.

Condition d'inscription: Propriétaire du terrain

☐ Cet avis s'adresse à la fois au(x) propriétaire(s) identifié(s) ci-haut et à d'autres personnes également inscrites au rôle d'évaluation.

Matricule

Division	Section	Emplacement	C.A.V.	Bâtiment	Local
9940	27	2180	9	000	0000

Caractéristiques du terrain

Mesure frontale	Superficie	Zone agricole
38,44 m	3 078,70 m²	

Caractéristiques du bâtiment

Nombre d'étages	Année de construction	Aire d'étages
22	1965	**30 397,70 m²**

Genre de construction	Lien physique
	Jumelé

Valeur au rôle d'évaluation

CALCUL DE LA VALEUR UNIFORMISÉE

Valeur du terrain	Date du marché	
9 544 000 $	2012-07-01	
Valeur du bâtiment(s)	Proportion médiane	
37 156 000 $	100 %	
Valeur de l'immeuble	Facteur comparatif	**Valeur uniformisée**
46 700 000 $	X 1.00 =	**46 700 000 $**

Catégorie d'immeuble

Utilisation prédominante:
1539 Autres résidences d'étudiants

Nombre de logements	Nombre de locaux non résidentiels	Nombre de chambres locatives
	3	**478**

Catégorie des terrains vagues desservis : Non
Catégorie des immeubles non résidentiels : Oui — Classe : 5
Catégorie des immeubles industriels : — Classe :
Catégorie des 6 logements ou plus :
Catégorie résiduelle :

E.A.E.	Superficie totale de l'E.A.E.	Superficie agricole zonée de l'E.A.E.	Valeur imposable pour fins scolaires
Non			

Répartition fiscale de la valeur *

			SOURCE LÉGISLATIVE		
Montant	Pif	Imp.	Loi	Article	Alinéa/par.

Pif: T - Terrain B - Bâtiment I - Immeuble
Imp.: 1 - Imposable 2 - Non imposable

*Ne concerne que les immeubles exemptés ou faisant l'objet d'un régime fiscal particulier

Pour demander une révision

Date limite pour demander une révision: 2016-03-18
Somme à joindre si vous demandez une révision: 1 000 $

Vous trouverez, au dos de cette page, les renseignements relatifs à votre droit de demander une révision administrative à l'égard du rôle d'evaluation foncière ainsi que ceux ayant trait au recours en cassation ou en nullité, notamment de l'information quant aux procédures à suivre et aux délais à respecter.

Recommandé

CANADA POSTES POST CANADA

10.71

H3B 4N4 2015 03 18

CANADA POSTES POST CANADA

REGISTERED RECOMMANDÉ

CPC Tracking Number | Numéro de repérage de la SCP

RN 155 563 247 CA

RN 155 563 247 CA

RN 155 563 247 CA

Sender warrants that this shipment does not contain dangerous goods.
L'expéditeur garantit que cet envoi ne contient pas de matières dangereuses.

X Signature Required
Signature requise

33-085-584 (14-06)

Altus

Ville de Montréal
Service de l'évaluation foncière
255, boulevard Crémazie Est
Bureau 700
Montréal, Québec
H2M 1L5

Expertise locale.
Street Smart.

1100, boulevard René-Lévesque Ouest, 16e étage, Montréal (QC) H3B 4N4 Canada T 514 392 7700

VILLE DE MONTRÉAL
REÇU
21 MAR. 2016
SERVICE DE L'ÉVALUATION FONCIÈRE

RTIFICAT DE L'ÉVALUATEU

Tenue à jour du rôle foncier

Montréal

Service de l'évaluation foncière
255, boulevard Crémazie Est, bureau 600
Montréal (Québec)
H2M 1L5
514 280-3825
ville.montreal.qc.ca/evalweb

CERTIFICAT	
Date d'émission:	2015-12-18
No certificat:	50-14-F156061
No référence:	14365480-0000
Municipalité:	Ville de Montréal (66023)
Rôle:	2014
Années applicables:	2014 à 2016
Période effective:	2014-09-01 au 2016-12-31

Conformément aux dispositions prévues par la Loi sur la fiscalité municipale, l'évaluateur de la Ville de Montréal a apporté des modifications au rôle foncier pour tenir compte des changements qui concernent votre unité d'évaluation. Cet avis a pour but de vous informer de la nature et de la raison des modifications apportées.

MOTIF(S) DE LA MODIFICATION

CMC121, 072 Construction ou rénovation d'un bâtiment - Modification au bâtiment existant

Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q.,c. F-2.1), Article 174, Alinéa-par. 7

Remarque

Regroupe le permis 14389403-0000

RENSEIGNEMENTS INSCRITS AU RÔLE

	Avant la modification	Après la modification
Identification de l'unité d'évaluation		
Adresse:	420 Rue Sherbrooke Ouest	420 Rue Sherbrooke Ouest
Arrondissement:	Arrondissement de Ville-Marie (19)	Arrondissement de Ville-Marie (19)
Numéro de lot:	1340358	1340358
Numéro matricule:	9940-27-2180-9-000-0000	9940-27-2180-9-000-0000
Utilisation prédominante:	1539 Autres résidences d'étudiants	1539 Autres résidences d'étudiants
No de compte:	30-F17159500	30-F17159500
No d'unité de voisinage:	2050	2050
Propriétaire(s)		
Nom:	N-HIM SHERBROOKE PROPERTIES INC.	N-HIM SHERBROOKE PROPERTIES INC.
Statut aux fins d'imposition scolaire:	Personne morale	Personne morale
Adresse postale:	420 RUE SHERBROOKE Ouest MONTREAL, Québec H3A 1B2	420 RUE SHERBROOKE Ouest MONTREAL, Québec H3A 1B2
Date d'inscription au rôle:	2014-01-15	2014-01-15
Caractéristiques de l'unité d'évaluation		
Caractéristiques du terrain		
Mesure frontale:	38.44 m	38.44 m
Superficie:	3 078.70 m²	3 078.70 m²
Caractéristiques du bâtiment principal		
Nombre d'étages:	22	22
Année de construction:	1965	1965
Aire d'étages:	30 398.40 m²	➡ 30 397.70 m²
Lien physique:		➡ Jumelé
Genre de construction:		
Nombre de logements:		
Nombre de chambres locatives:	486	➡ 478
Nombre de locaux non-résidentiels:	5	➡ 3
Valeur au rôle d'évaluation		
Date de référence au marché:	2012-07-01	2012-07-01
Valeur du terrain:	9 544 000 $	9 544 000 $
Valeur du bâtiment:	34 056 000 $	➡ 37 156 000 $
Valeur de l'immeuble:	43 600 000 $	➡ 46 700 000 $
Valeur de l'immeuble au rôle antérieur:	40 000 000 $	40 000 000 $
Répartition fiscale		
Catégorie et classe de l'immeuble:	Non résidentielle classe 5	➡ Non résidentielle classe 5
Valeur imposable de l'immeuble:	43 600 000 $	➡ 46 700 000 $
Valeur non imposable de l'immeuble:		

Source législative			Répartition des valeurs		
Loi	Article	Alinéa	Montant	T/B/I	Imp.

Source législative			Répartition des valeurs		
Loi	Article	Alinéa	Montant	T/B/I	Imp.

T/B/I: T - Terrain B - Bâtiment I - Immeuble
Imp.: 1 - Imposable 2 - Non imposable

➡ Renseignement modifié

COPIE CONFORME

Évaluateur de la Ville de Montréal - Bernard Côté

TRIBUNAL ADMINISTRATIF du Québec

REQUÊTE INTRODUCTIVE D'UN RECOURS

252020

IMPORTANT

Vous devez signer votre requête. Elle doit aussi contenir les renseignements demandés ci-dessous, être accompagnée de certains documents et, le cas échéant, du paiement des frais.

La forme masculine utilisée dans le présent formulaire désigne aussi bien les femmes que les hommes.

1 Identification du requérant (SVP nous aviser de tout changement)

Personne

M. ☐ Mme ☐

Nom (en lettres moulées) | Prénom (en lettres moulées)

Adresse — Numéro | Rue ou avenue | Appartement

Municipalité | Province | Code postal

Téléphone — Ind. rég. | Résidence | Ind. rég. | Bureau | Poste

Télécopieur — Ind. rég.

Adresse électronique

2e requérant (s'il y a lieu). Veuillez annexer une feuille avec vos coordonnées.

Entreprise

N-HIM Sherbrooke Properties inc.

Nom de l'entreprise (en lettres moulées)

M. ☐ Mme ☑

Saint-Georges | Alexandra

Nom de l'interlocuteur (en lettres moulées) | Prénom (en lettres moulées)

Adresse — 1100 René-Lévesque O. | 1600

Numéro | Rue ou avenue | Appartement

Montréal | Qué | H3B 4N4

Municipalité | Province | Code postal

Téléphone — 514 | 392-7700

Ind. rég. | Bureau | Poste | Ind. rég. | Résidence

Télécopieur — 514 | 392-7760

Ind. rég.

Adresse électronique

Reçu à Montréal
12 SEP. 2016 C. B.
Tribunal administratif du Québec

Avocat ou autre représentant (s'il y a lieu)

☑ Avocat — George Kovac, avocat

Nom de la personne ou du bureau (en lettres moulées) | Prénom

☐ Si autre représentant (voir verso)

Adresse — 1100, boul. René-Lévesque Ouest | 16e

Numéro | Rue ou avenue | App.

Montréal | Qc | H3B 4N4

Municipalité | Province | Code postal

Téléphone — 514 | 395-3813

Ind. rég. | Bureau | Poste | Ind. rég. | Résidence

Télécopieur — 514 | 392-7760

Ind. rég.

2 Présentation du recours

ANNEXEZ UNE COPIE DE LA DÉCISION REÇUE DU MINISTÈRE OU DE L'ORGANISME PUBLIC QUE VOUS CONTESTEZ (OU DES DOCUMENTS SE RAPPORTANT À L'ÉVÉNEMENT).

En matière de *fiscalité municipale*, annexez également une copie de votre demande de révision et, le cas échéant, de la réponse de l'évaluateur.

Indiquez le nom du ministère ou de l'organisme public dont vous contestez la décision ou qui est responsable de l'événement.

Ville de Montréal

Numéro de dossier à ce ministère ou à cet organisme (s'il y a lieu) — 70050469

Date de la décision ou de l'événement — 2016 | 07 | 15

Année | Mois | Jour

TRIBUNAL ADMINISTRATIF du Québec

REQUÊTE INTRODUCTIVE D'UN RECOURS

IMPORTANT

Vous devez signer votre requête. Elle doit aussi contenir les renseignements demandés ci-dessous, être accompagnée de certains documents et, le cas échéant, du paiement des frais.

La forme masculine utilisée dans le présent formulaire désigne aussi bien les femmes que les hommes.

3 Objet et motifs

Expliquez sommairement les motifs de votre recours et les conclusions recherchées **(si l'espace est insuffisant, annexez une feuille).**

Réduction de la valeur au rôle d'évaluation à $43,600,000

La valeur au rôle excède la valeur réelle de la propriété à la date de référence (voir annexe jointe à la demande de révision)

4 Signature du requérant (ou de son avocat ou son représentant)

Signé à: Montréal

Le: 2016 (Année) | 09 (Mois) | 12 (Jour)

Signature

Signature (2e requérant, s'il y a lieu)

5 Espace réservé à l'administration

☒ Secrétariat du Tribunal administratif du Québec ☐ Greffe de la Division des petites créances

Municipalité: Montréal		Date du dépôt de la requête: 2016 (Année) 09 (Mois) 12 (Jour)
Frais: 1021.60 $	Numéro de reçu: 32146.	Date du paiement: 2016 09 12

Pour rectification par l'administration, le cas échéant

Frais $	Numéro de reçu	Date du paiement (Année / Mois / Jour)

6 Mode de paiement des frais (s'il y a lieu)

PARTIE DÉTACHABLE PAR L'ADMINISTRATION

Au comptoir seulement:
- A ☐ Argent comptant
- B ☐ Carte de débit

Au nom du **Tribunal administratif du Québec**:
- C ☑ Chèque
- D ☐ Mandat-poste

- E ☐ Carte de crédit — Numéro
- ☐ MasterCard
- ☐ VISA

Date d'expiration: Mois / Année

Signature obligatoire du détenteur de la carte de crédit

Gouvernement du Québec
Ministère des Affaires municipales et de la Métropole

CODE GÉOGRAPHIQUE | NUMÉRO DE DEMANDE 5004433 7

DEMANDE DE RÉVISION DU RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE

MUNICIPALITÉ : MONTRÉAL (Ville, village, paroisse, etc., dont le rôle d'évaluation est concerné par la demande)

RÔLE VISÉ (3 années du rôle triennal) : 2014 | 2015 | 2016

IMPORTANT : Sauf indication contraire, remplir toutes les cases blanches des sections 1 à 4 lisiblement, en suivant les consignes entre parenthèses. Au besoin, voir les instructions complémentaires au verso.

1. IDENTIFICATION DE L'UNITÉ D'ÉVALUATION

- ADRESSE : 420 RUE SHERBROOKE OUEST — Code postal : H3A 1B4
  (Numéro(s), nom de la rue, avenue, chemin, etc., où la propriété est située)
- NUMÉRO(S) DE CADASTRE : 1 340 358
  (Seulement s'il s'agit d'un terrain sans bâtiment ou d'un bâtiment sans adresse)
- MATRICULE : Division 9940 | Section 27 | Emplacement 2180 | Cav 9 | Bâtiment 000 | Local 0000
  (Numéro matricule inscrit au rôle et sur l'avis d'évaluation)
- VALEUR TOTALE : $46,700,000
  (Valeur totale inscrite au rôle et sur l'avis d'évaluation)

2. IDENTIFICATION DU DEMANDEUR

- NOM ET PRÉNOM(S) : GROUPE ALTUS / Alexandra Saint-Georges, É.A.
- MÊME ADRESSE QUE L'UNITÉ D'ÉVALUATION ? ☐ Oui ☑ Non ▶ 1100, boulevard René-Lévesque Ouest bur 1600, Montréal — Code postal : H3B 4N4
  (Adresse postale du demandeur)
- LE DEMANDEUR EST : (Cochez une seule des 4 cases)
  ☐ Le propriétaire unique de l'unité d'évaluation, tel qu'inscrit au rôle.
  ☐ L'un des copropriétaires avec ____ autre(s) personne(s).
  ☑ Le mandataire du propriétaire, dont le nom est : N HIM SHERBROOKE PROPERTIES INC.
  ☐ Autre (veuillez préciser) :

Téléphone à la résidence : N/A
Téléphone au travail : (514) 392-7700
Télécopieur : (514) 392-7760

(30)-F1715950O-3E-Mod-10

3. ORIGINE, OBJETS ET MOTIFS DE LA RÉVISION DEMANDÉE

- ORIGINE DE LA DEMANDE : (Cochez une seule des 4 cases, au besoin voir détails au verso)
  1. ☐ Rôle d'évaluation tel que déposé
  2. ☑ Avis de modification — Numéro : 50-14-F-156061
  3. ☐ Avis de correction d'office
  4. ☐ Modification non effectuée par l'évaluateur
  Numéro :
- JE DEMANDE DE RÉVISER LES INSCRIPTIONS OU OMISSIONS AU RÔLE QUI CONCERNENT (Cochez au moins l'une des 3 cases) :

		Valeur réelle selon le demandeur
☑ La valeur de la propriété	▶ Réduction de la valeur inscrite au rôle d'évaluation à : (Conclusion recherchée quant à la valeur. Vous pouvez mentionner, à titre indicatif, le montant qui correspond, selon vous, à la valeur réelle de l'unité d'évaluation)	$43,600,000
☐ Autre inscription	▶ (Nature de l'inscription visée)	(Conclusion recherchée)
☐ Autre inscription	▶ (Nature de l'inscription visée)	(Conclusion recherchée)

- MOTIF(S) INVOQUÉ(S) (Voir au verso) ▶ La valeur au rôle excède la valeur réelle de la propriété à la date de référence (Voir annexe ci-jointe)
  (Si l'espace est insuffisant, vous pouvez joindre des documents au présent formulaire)

4. SIGNATURE DU DEMANDEUR OU DE SON MANDATAIRE

(Signature du demandeur ou de son mandataire) | Alexandra Saint-Georges, É.A. (Nom du signataire) | Année 2016 Mois 03 Jour 17 (Date de la signature)

Note : La date de la signature de la demande de révision ne fait pas foi du moment de son dépôt. Seule la date inscrite à la section 5 est valide à cet effet.

- **Présentez ce formulaire dûment rempli à l'endroit désigné sur votre avis d'évaluation.**
- **Si vous désirez déposer votre demande de révision par courrier recommandé, veuillez suivre les consignes indiquées au verso.**

5. ATTESTATION DU FONCTIONNAIRE AYANT REÇU LA DEMANDE (Section réservée au fonctionnaire)

- CONFIRMATION DES INSCRIPTIONS AU RÔLE

POSSESSION Code	UTILISATION Code	LOGEMENTS Nombre	AUTRES LOCAUX Nombre
T	U	N	P

Matricule conforme au rôle? Oui ☑ sinon ▶ Division | Section | Emplacement | Cav | Bâtiment | Local

Valeur totale conforme au rôle? Oui ☑ sinon ▶ $

- MONTANT REÇU : 1,000 $ Trans: 56200
- DEMANDE ET MONTANT REÇUS LE : Année 2016 Mois 03 Jour 18 — Danielle Morette (Signature du fonctionnaire)

(Le présent document constitue le reçu du demandeur)

ATTENTION : PROCHAINES ÉTAPES

- Votre demande de révision sera traitée par l'évaluateur de l'organisme responsable du rôle d'évaluation de la municipalité sur le territoire de laquelle se trouve l'unité d'évaluation concernée.
- L'évaluateur devra vous aviser par écrit de sa conclusion au plus tard le — DATE LIMITE : Année 2017 Mois 01 Jour 16

Dans sa réponse, il pourra :
- soit vous proposer une modification au rôle d'évaluation ;
- soit vous aviser qu'il n'a aucune modification à proposer.

- Si vous et l'évaluateur **ÊTES D'ACCORD** sur des modifications à faire au rôle d'évaluation, vous aurez un délai de 30 jours à compter de l'expédition de sa réponse écrite pour conclure une entente écrite avec lui quant à ces modifications.
- Si vous et l'évaluateur **ÊTES EN DÉSACCORD** sur des modifications à faire au rôle d'évaluation, vous aurez un délai de 60 jours à compter de l'expédition de sa réponse écrite pour exercer un recours devant le Tribunal administratif du Québec portant sur les mêmes objets que votre demande de révision (voir détails au verso). Toutefois, dès que vous exercez votre recours, vous ne pouvez plus conclure d'entente avec l'évaluateur.
- Si vous **NE RECEVEZ PAS DE RÉPONSE** écrite de l'évaluateur, vous aurez un délai de 30 jours après la date limite indiquée ci-dessus pour exercer un recours devant le Tribunal administratif du Québec, portant sur les mêmes objets que votre demande de révision (voir détails au verso).

2.9.1 F (2000/01)

2. COPIE À UTILISER POUR EXERCER UN RECOURS, S'IL Y A LIEU

GEM: 322175

MOTIFS AU SOUTIEN DE LA DEMANDE DE RÉVISION FONCIÈRE

Puisque la valeur déposée ne reflète pas la réalité de la propriété et du marché immobilier à la date de référence, le demandeur soutient que l'évaluateur municipal devrait considérer, dans sa révision de la valeur et des inscriptions portées au rôle, les facteurs suivants pour la propriété à l'étude:

1. le statut juridique de l'unité d'évaluation;

2. l'état de l'unité (avant et après la modification de la valeur);

3. les composantes de l'unité car le coût neuf en découle;

4. la nature meuble, donc non évaluable, de certains équipements reliés à l'opération de l'entreprise;

5. la valeur des équipements évaluables comparativement à leur valeur dans le marché.

6. la valeur du terrain comparativement à la valeur marchande de terrains similaires du marché;

7. les dépréciations physique, fonctionnelle et économique qui affectent l'unité;

8. les loyers, dépenses, vacances, incitations, mauvaises créances, taux d'actualisation et tout autre sujet visé par la méthode du revenu qui tend à démontrer la juste valeur de l'unité, et

9. les données paritaires du marché à la date de référence;

10. la superficie du bâtiment portée au rôle qui ne correspond pas à la superficie construite de l'unité d'évaluation.

Le tout selon les exigences de la *Loi sur la fiscalité municipale et/ou règlements.*

Montréal

RÉPONSE DE L'ÉVALUATEUR À UNE DEMANDE DE RÉVISION DU RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE

Le 15 juillet 2016

En conformité avec la Loi sur la fiscalité municipale (article 138.3), ce document constitue la RÉPONSE de l'évaluateur municipal à la demande de révision que vous avez déposée à l'égard des inscriptions apparaissant au rôle d'évaluation de la Ville de Montréal. La réponse peut contenir une proposition de modification du rôle et si vous acceptez, ce même document vous permet de conclure une ENTENTE écrite avec l'évaluateur, lequel devra alors effectuer les modifications convenues.

Identification

GROUPE ALTUS
A/S: ALEXANDRA SAINT-GEORGES, É.A.
Suite 1600
1100 BOUL RENÉ-LÉVESQUE Ouest
Montréal, Québec H3B 4N4

Demande no : 50044337
Déposée le : 18 mars 2016
Rôle visé : 2014 à 2016
Identifiant : 1059069
Matricule(NAD 83) : 9940-27-2180-9-000-0000
No compte : 30-F17159500
Arrondissement : Ville-Marie
O.M.R.É.(Org. mun. resp. de l'évaluation) : Ville de Montréal

Adresse de l'unité d'évaluation: 420 Rue Sherbrooke Ouest

Désignation cadastrale: 1340358

Propriétaire inscrit au rôle:
(Nom et adresse postale)
N-HIM SHERBROOKE PROPERTIES INC.
420 RUE SHERBROOKE Ouest
MONTREAL, Québec H3A 1B2

Réponse de l'évaluateur

Numéro: 70050469

Je vous informe que je n'ai aucune modification à proposer suite à la révision effectuée.

Période effective du: 2014-09-01 **au:** 2016-12-31 **Proportion médiane : 100%, facteur comparatif : 1.00**

INSCRIPTIONS ACTUELLES	Terrain	Bâtiment	Immeuble
Valeurs :	9 544 000 $	37 156 000 $	46 700 000 $

Classe non-résid. : 5 **Classe industrielle :** **Nb de log. total :** 0

INSCRIPTIONS PROPOSÉES AUCUNE MODIFICATION PROPOSÉE

MOTIFS : Compte tenu du délai légal pour vous répondre, du fait qu'aucune information supplémentaire ne nous a été transmis et de la révision de votre dossier à la lumière des informations en notre possession, nous n'avons aucune modification à vous proposer.

Pour renseignements: Diane Mercier É.A.
Courriel: dianedmercier@ville.montreal.qc.ca

(S.V.P. mentionnez le no. de la demande: 50044337)
Tél.: 514 280-8942 Télécopieur: 514 280-3899

Bernard Côté, É.A.
Directeur du Service de l'évaluation foncière
Évaluateur de la Ville

2016-07-15
Date

Si vous ACCEPTEZ la réponse de l'évaluateur

La réponse de l'évaluateur vous informe qu'il n'a pas de modification à proposer. Si vous acceptez les motifs formulés à l'appui de cette décision, retournez ce document au: Service de l'évaluation foncière / Ville de Montréal [255, Crémazie Est, bureau 700, Montréal(Québec) H2M 1M2]. Vous pouvez aussi choisir de ne pas répondre. Le dossier sera clos sans autre formalité.

Je suis d'accord avec la réponse de l'évaluateur à ma demande de révision. Par ma signature, je conclus donc le processus de demande de révision.

Signature du propriétaire/mandataire	Nom en caractères d'imprimerie	Titre s'il y a lieu	Date

Si vous REFUSEZ la réponse de l'évaluateur

Vous avez jusqu'au 13 septembre 2016 pour EXERCER un recours devant le Tribunal administratif du Québec portant sur les mêmes objets que votre demande de révision.

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU QUÉBEC
Section des affaires immobilières
(Greffe de Montréal)

NO : SAI-M-269298-1712

PARTIE REQUÉRANTE:	**N-HIM SHERBROOKE PROPERTIES INC.**
PARTIE INTIMÉE :	**VILLE DE MONTRÉAL**
UNITÉ D'ÉVALUATION :	420, rue Sherbrooke Ouest Montréal (Québec) (Arr. Ville-Marie)
COMPTE NUMÉRO :	F-30-17159500
RÔLE VISÉ :	2017 - 2019

Reçu à Montréal
08 FEV. 2018
Tribunal administratif du Québec

C O M P A R U T I O N

Nous comparaissons en cette cause pour la **Ville de Montréal**, partie intimée, sous toutes réserves que de droit.

Montréal, le 6 février 2018

Gagnier Guay Biron

GAGNIER GUAY BIRON
Procureurs de la Ville de Montréal
Attention de Me Louise Boutin
775, rue Gosford, 4e étage
Montréal (Québec) H2Y 3B9
Téléphone : 514 872-0123
Télécopieur : 514 872-0733
Courriel : louise.boutin@ville.montreal.qc.ca

N/Dossier : 18-000304

TRIBUNAL ADMINISTRATIF du Québec

REÇU
5 JAN. 2018

Montréal, le 3 janvier 2018

M. Bernard Côté
Service évaluation foncière de Montréal
255, boulevard Crémazie Est, bureau 700
Montréal QC H2M 1M2

No dossier TAQ : SAI-M-269298-1712
Rôle visé : 2017-2019

REU: 50048531
(30)-F171597500-3E

N-Him Sherbrooke Properties inc., partie requérante c.
Ville de Montréal, partie intimée

Reçu à Montréal
18 JAN. 2018 WD
Tribunal administratif du Québec

AVIS À L'ÉVALUATEUR

Nous vous transmettons copie d'une requête déposée au Tribunal concernant les parties mentionnées en titre.

Nous vous aviserons, le cas échéant, des date, heure et lieu de l'audience.

Pour toute communication avec le Tribunal, veuillez vous référer aux cordonnées apparaissant en bas de page ainsi qu'au numéro de dossier TAQ ci-dessus.

GEM: 3583173

La Secrétaire du Tribunal

DIV Comm-A.
Jean-François Leclair

Section des affaires immobilières
500, boul. René-Lévesque Ouest, 21e étage, Montréal (Québec) H2Z 1W7
Téléphone : (514) 873-7154 1-800-567-0278 Télécopieur : (514) 873-8288 www.taq.gouv.qc.ca

TRIBUNAL ADMINISTRATIF du Québec

REQUÊTE INTRODUCTIVE D'UN RECOURS

269298

IMPORTANT

Vous devez signer votre requête. Elle doit aussi contenir les renseignements demandés ci-dessous, être accompagnée de certains documents et, le cas échéant, du paiement des frais.

La forme masculine utilisée dans le présent formulaire désigne aussi bien les femmes que les hommes.

1 Identification du requérant (SVP nous aviser de tout changement)

Personne

M. ☐ Mme ☐

Nom (en lettres moulées) | Prénom (en lettres moulées)

Adresse — Numéro | Rue ou avenue | Appartement

Municipalité | Province | Code postal

Téléphone — Ind. rég. | Résidence | Ind. rég. | Bureau | Poste

Télécopieur — Ind. rég.

Adresse électronique

Reçu à Montréal
21 DEC. 2017
Tribunal administratif du Québec

2e requérant (s'il y a lieu). Veuillez annexer une feuille avec vos coordonnées.

Entreprise

N-HIM Sherbrooke Properties inc.
Nom de l'entreprise (en lettres moulées)

M. ☐ Mme ☑

Saint-Georges | Alexandra
Nom de l'interlocuteur (en lettres moulées) | Prénom (en lettres moulées)

Adresse: 1100 René-Lévesque O. | 1600
Numéro | Rue ou avenue | Appartement

Montréal | Qué | H3B 4N4
Municipalité | Province | Code postal

Téléphone: 514 | 392-7700 | | | |
Ind. rég. | Bureau | Poste | Ind. rég. | Résidence

Télécopieur: 514 | 392-7760
Ind. rég.

Adresse électronique

COPIE

Avocat ou autre représentant (s'il y a lieu)

☑ Avocat — George Kovac, avocat
Nom de la personne ou du bureau (en lettres moulées) | Prénom

☐ Si autre représentant (voir verso)

Adresse: 1100, boul. René-Lévesque Ouest | 16e
Numéro | Rue ou avenue | App.

Montréal | Qc | H3B 4N4
Municipalité | Province | Code postal

Téléphone: 514 | 395-3813 | | | |
Ind. rég. | Bureau | Poste | Ind. rég. | Résidence

Télécopieur: 514 | 392-7760
Ind. rég.

2 Présentation du recours

ANNEXEZ UNE COPIE DE LA DÉCISION REÇUE DU MINISTÈRE OU DE L'ORGANISME PUBLIC QUE VOUS CONTESTEZ (OU DES DOCUMENTS SE RAPPORTANT À L'ÉVÉNEMENT).

En matière de *fiscalité municipale*, annexez également une copie de votre demande de révision et, le cas échéant, de la réponse de l'évaluateur.

Indiquez le nom du ministère ou de l'organisme public dont vous contestez la décision ou qui est responsable de l'événement.

Ville de Montréal

Numéro de dossier à ce ministère ou à cet organisme (s'il y a lieu): 70054516

Date de la décision ou de l'événement: 2017 (Année) | 10 (Mois) | 25 (Jour)

TRIBUNAL ADMINISTRATIF du Québec

REQUÊTE INTRODUCTIVE D'UN RECOURS

IMPORTANT

Vous devez signer votre requête. Elle doit aussi contenir les renseignements demandés ci-dessous, être accompagnée de certains documents et, le cas échéant, du paiement des frais.

La forme masculine utilisée dans le présent formulaire désigne aussi bien les femmes que les hommes.

3 Objet et motifs

Expliquez sommairement les motifs de votre recours et les conclusions recherchées **(si l'espace est insuffisant, annexez une feuille).**

La valeur au rôle excède la valeur réelle de la propriété à la date de référence (voir l'annexe jointe à la demande de révison administrative)

Conclusion recherchée: réduction de la valeur au rôle à 43,600,000$

Catégorie/classe des immeubles mixtes erronée

Conclusion recherchée: entre 2 et 4

4 Signature du requérant (ou de son avocat ou son représentant)

Signé à: Montréal

Le: 2017 (Année) | 12 (Mois) | 21 (Jour)

Signature

Signature (2e requérant, s'il y a lieu)

5 Espace réservé à l'administration

☒ Secrétariat du Tribunal administratif du Québec ☐ Greffe de la Division des petites créances

Municipalité: MTL	Date du dépôt de la requête: 2017 (Année) 12 (Mois) 21 (Jour)	
Frais: 1029.15 $	Numéro de reçu: 33394	Date du paiement: 2017 (Année) 12 (Mois) 21 (Jour)

Pour rectification par l'administration, le cas échéant

Frais: $	Numéro de reçu	Date du paiement: (Année) (Mois) (Jour)

COPIE

6 Mode de paiement des frais (s'il y a lieu)

PARTIE DÉTACHABLE PAR L'ADMINISTRATION

A ☐ Argent comptant
B ☐ Carte de débit
} Au comptoir seulement

C ☑ Chèque
D ☐ Mandat-poste
} Au nom du Tribunal administratif du Québec

E ☐ Carte de crédit Numéro

☐ MasterCard ☐ VISA

Date d'expiration: (Mois) (Année)

Signature obligatoire du détenteur de la carte de crédit

EVO CV

Service de l'évaluation foncière
Division commerciale
255, boulevard Crémazie Est, bureau 600
Montréal (Québec) H2M 1L5
No téléphone : 514 280-3825
No télécopieur : 514 280-8965

Montréal

Le 25 octobre 2017

GROUPE ALTUS
A/S: ALEXANDRA SAINT-GEORGES, É.A.
Suite 1600
1100 BOUL RENÉ-LÉVESQUE Ouest
Montréal, Québec H3B 4N4

RÉPONSE DE L'ÉVALUATEUR À UNE DEMANDE DE RÉVISION DU RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE

En conformité avec la Loi sur la fiscalité municipale (article 138.3), ce document constitue la RÉPONSE de l'évaluateur municipal à la demande de révision que vous avez déposée à l'égard des inscriptions apparaissant au rôle d'évaluation de la Ville de Montréal.

La présente réponse ne propose aucune modification des inscriptions au rôle d'évaluation. Veuillez consulter la section **«Motifs / Remarques additionnelles»** au verso pour connaître les explications de la décision de l'évaluateur.

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE DE RÉVISION

Demande no :	**50048531**
Déposée le :	**27 avril 2017**
Rôle visé :	**2017 à 2019**
Origine de la demande:	**Rôle d'évaluation tel que déposé**
O.M.R.É.(Organisme municipal responsable de l'évaluation) :	**Ville de Montréal**
Période effective du:	**2017-01-01 au 2019-12-31**

RENSEIGNEMENTS INSCRITS AU RÔLE

IDENTIFICATION DE L'UNITÉ D'ÉVALUATION

Adresse:	420 Rue Sherbrooke Ouest
Arrondissement / Ville:	Ville-Marie
Numéro de lot:	1340358
Numéro de matricule:	9940-27-2180-9-000-0000
No de compte:	30-F17159500

PROPRIÉTAIRE(S)

Nom:	N-HIM SHERBROOKE PROPERTIES INC.
Statut aux fins d'imposition scolaire:	Personne morale
Adresse postale:	420 RUE SHERBROOKE Ouest Montréal, Québec H3A 1B2
Date d'inscription au rôle	2014-01-15
Nom:	
Statut aux fins d'imposition scolaire:	
Adresse postale:	
Date d'inscription au rôle	

CARACTÉRISTIQUES DE L'UNITÉ D'ÉVALUATION

	INSCRIPTIONS ACTUELLES	INSCRIPTIONS PROPOSÉES
Caractéristiques du bâtiment principal		
Nombre d'étages:	22	**22**
Année de construction:	1965	**1965**
Aire d'étages:	30 397.70 m²	**30 397.70 m²**
Lien physique:	Jumelé	**Jumelé**
Genre de construction:		
Nombre de logements:		
Nombre de chambres locatives:	478	**478**
Nombre de locaux non-résidentiels:	3	**3**

SUITE DE LA RÉPONSE DE L'ÉVALUATEUR À L'ENDOS

Gouvernement du Québec
Ministère des
Affaires municipales et de la Métropole

CODE GÉOGRAPHIQUE | | | | | |

NUMÉRO DE DEMANDE 5004853

DEMANDE DE RÉVISION DU RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE

MUNICIPALITÉ : Montréal
(Ville, village, paroisse, etc., dont le rôle d'évaluation est concerné par la demande)

RÔLE VISÉ (3 années du rôle triennal) : 2017 | 2018 | 2019

IMPORTANT : Sauf indication contraire, remplir toutes les cases blanches des sections 1 à 4 lisiblement, en suivant les consignes entre parenthèses. Au besoin, voir les instructions complémentaires au verso.

1. IDENTIFICATION DE L'UNITÉ D'ÉVALUATION

- ADRESSE : 420 rue Sherbrooke Ouest — Code postal
  (Numéro(s), nom de la rue, avenue, chemin, etc., où la propriété est située)
- NUMÉRO(S) DE CADASTRE :
  (Seulement s'il s'agit d'un terrain sans bâtiment ou d'un bâtiment sans adresse)
- MATRICULE : Division 9940 | Section 27 | Emplacement 2180 | Cav 9 | Bâtiment 000 | Local 0000
  (Numéro matricule inscrit au rôle et sur l'avis d'évaluation)
- VALEUR TOTALE : $46,700,000
  (Valeur totale inscrite au rôle et sur l'avis d'évaluation)

2. IDENTIFICATION DU DEMANDEUR

- NOM ET PRÉNOM(S) : GROUPE ALTUS / Alexandra Saint-Georges, É.A.
- MÊME ADRESSE QUE L'UNITÉ D'ÉVALUATION ? ☐ Oui ☑ Non ▶ 1100, boulevard René-Lévesque Ouest bur 1600, Montréal H 3 B 4 N 4 — Code postal
  (Adresse postale du demandeur)
- LE DEMANDEUR EST : (Cochez une seule des 4 cases)
  ☐ Le propriétaire unique de l'unité d'évaluation, tel qu'inscrit au rôle.
  ☐ L'un des copropriétaires avec ____ autre(s) personne(s).
  ☑ Le mandataire du propriétaire, dont le nom est : N-HIM Sherbrooke Properties Inc.
  ☐ Autre (veuillez préciser) :

Téléphone à la résidence : N/A
Téléphone au travail : (514) 392-7700
Télécopieur : (514) 392-7760

3. ORIGINE, OBJETS ET MOTIFS DE LA RÉVISION DEMANDÉE

- ORIGINE DE LA DEMANDE : (Cochez une seule des 4 cases, au besoin voir détails au verso)
  1. ☑ Rôle d'évaluation tel que déposé
  2. ☐ Avis de modification — Numéro
  3. ☐ Avis de correction d'office — Numéro
  4. ☐ Modification non effectuée par l'évaluateur
- JE DEMANDE DE RÉVISER LES INSCRIPTIONS OU OMISSIONS AU RÔLE QUI CONCERNENT (Cochez au moins l'une des 3 cases) :

		Valeur réelle selon le demandeur
☑ La valeur de la propriété	▶ Réduction de la valeur inscrite au rôle d'évaluation à : (Conclusion recherchée quant à la valeur. Vous pouvez mentionner, à titre indicatif, le montant qui correspond, selon vous, à la valeur réelle de l'unité d'évaluation)	$43,600,000
☐ Autre inscription	▶ Classe des immeubles mixtes (Nature de l'inscription visée)	entre classe 2 et 4 (Conclusion recherchée)
☐ Autre inscription	▶ (Nature de l'inscription visée)	(Conclusion recherchée)

- MOTIF(S) INVOQUÉ(S) (Voir au verso) ▶ La valeur au rôle excède la valeur réelle de la propriété à la date de référence et la catégorie et classe d'immeuble est erronée. (Voir annexe ci-jointe)
  (Si l'espace est insuffisant, vous pouvez joindre des documents au présent formulaire)

4. SIGNATURE DU DEMANDEUR OU DE SON MANDATAIRE

(Signature du demandeur ou de son mandataire) · Alexandra Saint-Georges, É.A. (Nom du signataire) · Année 2017 Mois 04 Jour 27 (Date de la signature)

Note : La date de la signature de la demande de révision ne fait pas foi du moment de son dépôt. Seule la date inscrite à la section 5 est valide à cet effet.

- **Présentez ce formulaire dûment rempli à l'endroit désigné sur votre avis d'évaluation.**
- **Si vous désirez déposer votre demande de révision par courrier recommandé, veuillez suivre les consignes indiquées au verso.**

5. ATTESTATION DU FONCTIONNAIRE AYANT REÇU LA DEMANDE (Section réservée au fonctionnaire)

- CONFIRMATION DES INSCRIPTIONS AU RÔLE

POSSESSION Code	UTILISATION Code	LOGEMENTS Nombre	AUTRES LOCAUX Nombre
T	U	N	P

Matricule conforme au rôle ? Oui ☑ sinon ▶ Division | Section | Emplacement | Cav | Bâtiment | Local

Valeur totale conforme au rôle ? Oui ☑ sinon ▶ $

- MONTANT REÇU : 1000 $ 64221
- DEMANDE ET MONTANT REÇUS LE : Année 2017 Mois 04 Jour 27

F.L.N
(Signature du fonctionnaire)

(Le présent document constitue le reçu du demandeur)

ATTENTION : PROCHAINES ÉTAPES

- Votre demande de révision sera traitée par l'évaluateur de l'organisme responsable du rôle d'évaluation de la municipalité sur le territoire de laquelle se trouve l'unité d'évaluation concernée.
- L'évaluateur devra vous aviser par écrit de sa conclusion au plus tard le DATE LIMITE Année 2017 Mois 09 Jour 01

Dans sa réponse, il pourra :
- soit vous proposer une modification au rôle d'évaluation ;
- soit vous aviser qu'il n'a aucune modification à proposer.

- Si vous et l'évaluateur **ÊTES D'ACCORD** sur des modifications à faire au rôle d'évaluation, vous aurez un délai de 30 jours à compter de l'expédition de sa réponse écrite pour conclure une entente écrite avec lui quant à ces modifications.
- Si vous et l'évaluateur **ÊTES EN DÉSACCORD** sur des modifications à faire au rôle d'évaluation, vous aurez un délai de 60 jours à compter de l'expédition de sa réponse écrite pour exercer un recours devant le Tribunal administratif du Québec portant sur les mêmes objets que votre demande de révision (voir détails au verso). Toutefois, dès que vous exercez votre recours, vous ne pouvez plus conclure d'entente avec l'évaluateur.
- Si vous **NE RECEVEZ PAS DE RÉPONSE** écrite de l'évaluateur, vous aurez un délai de 30 jours après la date limite indiquée ci-dessus pour exercer un recours devant le Tribunal administratif du Québec, portant sur les mêmes objets que votre demande de révision (voir détails au verso).

2. COPIE À UTILISER POUR EXERCER UN RECOURS, S'IL Y A LIEU

MOTIFS AU SOUTIEN DE LA DEMANDE DE RÉVISION FONCIÈRE

Puisque la valeur déposée ne reflète pas la réalité de la propriété et du marché immobilier à la date de référence, le demandeur soutient que l'évaluateur municipal devrait considérer, dans sa révision de la valeur et des inscriptions portées au rôle, les facteurs suivants pour la propriété à l'étude:

1. l'état de l'unité ;
2. la nature meuble, donc non évaluable, de certains équipements reliés à l'opération de l'entreprise;
3. la valeur des équipements évaluables comparativement à leur valeur dans le marché.
4. la valeur du terrain comparativement à la valeur marchande de terrains similaires du marché;
5. les dépréciations physique, fonctionnelle et économique qui affectent l'unité;
6. les loyers, dépenses, vacances, incitations, mauvaises créances, taux d'actualisation et tout autre sujet visé par la méthode du revenu qui tend à démontrer la juste valeur de l'unité, et
7. les données paritaires du marché à la date de référence;
8. le pourcentage de la valeur résidentielle par rapport à la valeur totale de l'unité d'évaluation.

Le tout selon les exigences de la *Loi sur la fiscalité municipale et/ou règlements.*

Service de l'évaluation foncière
Division commerciale
255, boulevard Crémazie Est, bureau 600
Montréal (Québec) H2M 1L5
No téléphone : 514 280-3825
No télécopieur : 514 280-8965

Montréal

Le 25 octobre 2017

GROUPE ALTUS
A/S: ALEXANDRA SAINT-GEORGES, É.A.
Suite 1600
1100 BOUL RENÉ-LÉVESQUE Ouest
Montréal, Québec H3B 4N4

RÉPONSE DE L'ÉVALUATEUR À UNE DEMANDE DE RÉVISION DU RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE

En conformité avec la Loi sur la fiscalité municipale (article 138.3), ce document constitue la RÉPONSE de l'évaluateur municipal à la demande de révision que vous avez déposée à l'égard des inscriptions apparaissant au rôle d'évaluation de la Ville de Montréal.

La présente réponse ne propose aucune modification des inscriptions au rôle d'évaluation. Veuillez consulter la section **«Motifs / Remarques additionnelles»** au verso pour connaître les explications de la décision de l'évaluateur.

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE DE RÉVISION

Demande no :	**50048531**
Déposée le :	**27 avril 2017**
Rôle visé :	**2017 à 2019**
Origine de la demande:	**Rôle d'évaluation tel que déposé**
O.M.R.É.(Organisme municipal responsable de l'évaluation) :	**Ville de Montréal**
Période effective du:	**2017-01-01 au 2019-12-31**

RENSEIGNEMENTS INSCRITS AU RÔLE

IDENTIFICATION DE L'UNITÉ D'ÉVALUATION

Adresse:	420 Rue Sherbrooke Ouest
Arrondissement / Ville:	Ville-Marie
Numéro de lot:	1340358
Numéro de matricule:	9940-27-2180-9-000-0000
No de compte:	30-F17159500

PROPRIÉTAIRE(S)

Nom:	N-HIM SHERBROOKE PROPERTIES INC.
Statut aux fins d'imposition scolaire:	Personne morale
Adresse postale:	420 RUE SHERBROOKE Ouest Montréal, Québec H3A 1B2
Date d'inscription au rôle	2014-01-15
Nom:	
Statut aux fins d'imposition scolaire:	
Adresse postale:	
Date d'inscription au rôle	

EXPÉDIÉ LE:
25 OCT. 2017
INITIALES

	INSCRIPTIONS ACTUELLES	INSCRIPTIONS PROPOSÉES
CARACTÉRISTIQUES DE L'UNITÉ D'ÉVALUATION		
Caractéristiques du bâtiment principal		
Nombre d'étages:	22	**22**
Année de construction:	1965	**1965**
Aire d'étages:	30 397.70 m²	**30 397.70 m²**
Lien physique:	Jumelé	**Jumelé**
Genre de construction:		
Nombre de logements:		
Nombre de chambres locatives:	478	**478**
Nombre de locaux non-résidentiels:	3	**3**

SUITE DE LA RÉPONSE DE L'ÉVALUATEUR À L'ENDOS

Montréal

SERVICE DE L'ÉVALUATION FONCIÈRE
BUREAU DU DIRECTEUR
255, boulevard Crémazie Est, bureau 700
Montréal (Québec) H2M 1L5
Téléphone : 514 280-3825 ▪ Télécopieur : 514 280-8965

EXPÉDIÉ LE:
04 AOÛT 2017
INITIALES

Le 4 août 2017

GROUPE ALTUS
A/S: ALEXANDRA SAINT-GEORGES, É.A.
SUITE 1600
1100 BOUL RENÉ-LÉVESQUE OUEST
MONTRÉAL, QUÉBEC H3B 4N4

Objet : Extension du délai de traitement de votre demande de révision relative à l'unité d'évaluation suivante :

420 Rue Sherbrooke Ouest
Ville de Montréal
Rôle visé : 2017 à 2019
Matricule : 9940-27-2180-9-000-0000
Numéro de compte : F17159500
Numéro de demande : 50048531

Madame,
Monsieur,

Considérant le nombre de demandes de révision déposées à l'encontre des rôles 2017-2019, **une extension du délai de traitement a été demandée et obtenue** conformément à l'article 138.3 alinéa 4 de la *Loi sur la fiscalité municipale*.

Conséquemment, nous vous informons, comme prescrit par la *Loi sur la fiscalité municipale*, que la date limite du 1er septembre 2017 inscrite dans la case « ATTENTION : PROCHAINE ÉTAPE » de votre copie de la demande de révision n°50048531, **doit être modifiée pour indiquer le 1er novembre 2017.**

Pour toute information supplémentaire, n'hésitez pas à nous contacter au 514 280-3825.

Veuillez accepter, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Le greffier de la Ville,

Yves Saindon, avocat

c. c. N-HIM SHERBROOKE PROPERTIES INC.

Montréal

Le 9 mai 2017

GROUPE ALTUS
A/S: ALEXANDRA SAINT-GEORGES, É.A.
Suite 1600
1100 BOUL RENÉ-LÉVESQUE Ouest
Montréal, Québec H3B 4N4

OBJET: Votre demande de révision relative à l'unité d'évaluation suivante
420 Rue Sherbrooke Ouest
Montréal
Rôle visé: 2017 à 2019
Matricule: 9940-27-2180-9-000-0000
Numéro de compte: 30-F17159500
Numéro de demande: 50048531

Madame, Monsieur,

Nous accusons réception de votre demande de révision portant sur l'unité d'évaluation ci-haut mentionnée. Nous communiquerons avec vous afin d'obtenir les renseignements requis pour procéder à l'étude de votre dossier.

Entre-temps, nous vous invitons, si cela n'a pas déjà été fait, à nous faire parvenir tout document démontrant, selon vous, le bien-fondé de votre contestation et ce, à l'adresse suivante:

Service de l'évaluation foncière
Division commerciale
255, boulevard Crémazie Est, bureau 600
Montréal (Québec)
H2M 1L5

Dans toute communication avec notre service au numéro de téléphone 514 280-3825 ou à l'adresse ci-haut mentionnée, nous vous demandons de toujours donner le numéro de demande: 50048531.

Nous espérons le tout à votre entière satisfaction et vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

EXPÉDIÉ LE
11 MAI 2017
INITIALES
L.R

Bernard Côté, É.A.
Directeur du Service de l'évaluation foncière
Évaluateur de la Ville

COPIE À CONSERVER POUR NOS DOSSIERS

Montréal

Le 9 mai 2017

N-HIM SHERBROOKE PROPERTIES INC.
420 RUE SHERBROOKE Ouest
MONTREAL, Québec H3A 1B2

COPIE À CONSERVER POUR NOS DOSSIERS

OBJET: Avis d'une demande de révision relative à l'unité d'évaluation suivante

420 Rue Sherbrooke Ouest
Montréal
Rôle visé 2017 à 2019
Matricule: 9940-27-2180-9-000-0000
Numéro de compte: 30-F17159500
Numéro de demande : 50048531

Madame, Monsieur,

Conformément à l'article 137 de la Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q., c. F-2.1), nous vous transmettons copie de la demande de révision portant sur l'unité d'évaluation ci-haut mentionnée.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

Bernard Côté, É.A.
Directeur du Service de l'évaluation foncière
Évaluateur de la Ville

EXPÉDIÉ LE
11 MAI 2017
INITIALES
L.R

Gouvernement du Québec
Ministère des
Affaires municipales et de la Métropole

CODE GÉOGR. | NUMÉRO DE DEMANDE 5004853

DEMANDE DE RÉVISION DU RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE

MUNICIPALITÉ : Montréal
(Ville, village, paroisse, etc., dont le rôle d'évaluation est concerné par la demande)

RÔLE VISÉ (3 années du rôle triennal) : 2017 | 2018 | 2019

IMPORTANT : Sauf indication contraire, remplir toutes les cases blanches des sections 1 à 4 lisiblement, en suivant les consignes entre parenthèses. Au besoin, voir les instructions complémentaires au verso.

1. IDENTIFICATION DE L'UNITÉ D'ÉVALUATION

- ADRESSE : 420 rue Sherbrooke Ouest — Code postal
  (Numéro(s), nom de la rue, avenue, chemin, etc., où la propriété est située)
- NUMÉRO(S) DE CADASTRE :
  (Seulement s'il s'agit d'un terrain sans bâtiment ou d'un bâtiment sans adresse)
- MATRICULE : Division 9940 | Section 27 | Emplacement 2180 | Cav 9 | Bâtiment 000 | Local 0000
  (Numéro matricule inscrit au rôle et sur l'avis d'évaluation)
- VALEUR TOTALE : $46,700,000
  (Valeur totale inscrite au rôle et sur l'avis d'évaluation)

MOD: 10
CAT: 3F
30-F1715500

2. IDENTIFICATION DU DEMANDEUR

- NOM ET PRÉNOM(S) : GROUPE ALTUS / Alexandra Saint-Georges, É.A.
- MÊME ADRESSE QUE L'UNITÉ D'ÉVALUATION ? ☐ Oui ☑ Non ▶ 1100, boulevard René-Lévesque Ouest bur 1600, Montréal H3B4N4
  (Adresse postale du demandeur) — Code postal
- LE DEMANDEUR EST : (Cochez une seule des 4 cases)
  ☐ Le propriétaire unique de l'unité d'évaluation, tel qu'inscrit au rôle.
  ☐ L'un des copropriétaires avec ____ autre(s) personne(s).
  ☑ Le mandataire du propriétaire, dont le nom est : N-HIM Sherbrooke Properties Inc.
  ☐ Autre (veuillez préciser) :

Téléphone à la résidence : N/A
Téléphone au travail : (514) 392-7700
Télécopieur : (514) 392-7760

3. ORIGINE, OBJETS ET MOTIFS DE LA RÉVISION DEMANDÉE

- ORIGINE DE LA DEMANDE : (Cochez une seule des 4 cases, au besoin voir détails au verso)
  1. ☑ Rôle d'évaluation tel que déposé
  2. ☐ Avis de modification — Numéro
  3. ☐ Avis de correction d'office — Numéro
  4. ☐ Modification non effectuée par l'évaluateur
- JE DEMANDE DE RÉVISER LES INSCRIPTIONS OU OMISSIONS AU RÔLE QUI CONCERNENT (Cochez au moins l'une des 3 cases) :

☑ La valeur de la propriété	Réduction de la valeur inscrite au rôle d'évaluation à : (Conclusion recherchée quant à la valeur. Vous pouvez mentionner, à titre indicatif, le montant qui correspond, selon vous, à la valeur réelle de l'unité d'évaluation visée)	Valeur réelle selon le demandeur	$43,600,000
☐ Autre inscription	Classe des immeubles mixtes (Nature de l'inscription visée)	(Conclusion recherchée)	entre classe 2 et 4
☐ Autre inscription	(Nature de l'inscription visée)	(Conclusion recherchée)	

- MOTIF(S) INVOQUÉ(S) (Voir au verso) : La valeur au rôle excède la valeur réelle de la propriété à la date de référence et la catégorie et classe d'immeuble est erronée. (Voir annexe ci-jointe)
  (Si l'espace est insuffisant, vous pouvez joindre des documents au présent formulaire)

4. SIGNATURE DU DEMANDEUR OU DE SON MANDATAIRE

(Signature du demandeur ou de son mandataire) — Alexandra Saint-Georges, É.A. (Nom du signataire) — Année 2017 Mois 04 Jour 27 (Date de la signature)

Note : La date de la signature de la demande de révision ne fait pas foi du moment de son dépôt. Seule la date inscrite à la section 5 est valide à cet effet.

- **Présentez ce formulaire dûment rempli à l'endroit désigné sur votre avis d'évaluation.**
- **Si vous désirez déposer votre demande de révision par courrier recommandé, veuillez suivre les consignes indiquées au verso.**

5. ATTESTATION DU FONCTIONNAIRE AYANT REÇU LA DEMANDE (Section réservée au fonctionnaire)

- CONFIRMATION DES INSCRIPTIONS AU RÔLE
  POSSESSION Code T | UTILISATION Code U | LOGEMENTS Nombre N | AUTRES LOCAUX Nombre P
  Matricule conforme au rôle? Oui ☑, sinon ▶ Division | Section | Emplacement | Cav | Bâtiment | Local
  Valeur totale conforme au rôle? Oui ☑, sinon ▶ $
- MONTANT REÇU : 1000 $
- DEMANDE ET MONTANT REÇUS LE : Année 2017 Mois 04 Jour 27 — 64221
  (Le présent document constitue le reçu du demandeur)

E.M.O
(Signature du fonctionnaire)

ATTENTION : PROCHAINES ÉTAPES

- Votre demande de révision sera traitée par l'évaluateur de l'organisme responsable du rôle d'évaluation de la municipalité sur le territoire de laquelle se trouve l'unité d'évaluation concernée.
- L'évaluateur devra vous aviser par écrit de sa conclusion au plus tard le DATE LIMITE Année 2017 Mois 09 Jour 01
  Dans sa réponse, il pourra :
  - soit vous proposer une modification au rôle d'évaluation ;
  - soit vous aviser qu'il n'a aucune modification à proposer.
- Si vous et l'évaluateur **ÊTES D'ACCORD** sur des modifications à faire au rôle d'évaluation, vous aurez un délai de 30 jours à compter de l'expédition de sa réponse écrite pour conclure une entente écrite avec lui quant à ces modifications.
- Si vous et l'évaluateur **ÊTES EN DÉSACCORD** sur des modifications à faire au rôle d'évaluation, vous aurez un délai de 60 jours à compter de l'expédition de sa réponse écrite pour exercer un recours devant le Tribunal administratif du Québec portant sur les mêmes objets que votre demande de révision (voir détails au verso). Toutefois, dès que vous exercez votre recours, vous ne pouvez plus conclure d'entente avec l'évaluateur.
- Si vous **NE RECEVEZ PAS DE RÉPONSE** écrite de l'évaluateur, vous aurez un délai de 30 jours après la date limite indiquée ci-dessus pour exercer un recours devant le Tribunal administratif du Québec, portant sur les mêmes objets que votre demande de révision (voir détails au verso).

GDM : 3446452

Div. Comm A
D. Mercier

Montréal

Extrait du rôle d'évaluation foncière

Municipalité de **Montréal**
En vigueur pour les exercices financiers **2017-2018-2019**

1. Identification de l'unité d'évaluation

Adresse :	**420 Rue Sherbrooke Ouest**
Arrondissement :	**Arrondissement de Ville-Marie**
Numéro de lot :	**1340358**
Numéro de matricule :	**9940-27-2180-9-000-0000**
Utilisation prédominante :	**Autres résidences d'étudiants**
Numéro d'unité de voisinage :	**2050**
Numéro de dossier :	**30 - F17159500**

2. Propriétaire

Nom :	**N-HIM SHERBROOKE PROPERTIES INC.**
Statut aux fins d'imposition scolaire :	**Personne morale**
Adresse postale :	**420 SHERBROOKE O , MONTREAL QUEBEC, H3A 1B2**
Date d'inscription au rôle :	**15-01-2014**

3. Caractéristiques de l'unité d'évaluation

Caractéristiques du terrain

Mesure frontale :	**38,44 m**
Superficie :	**3 078,70 m^2**

Caractéristiques du bâtiment principal

Nombre d'étages :	**22**
Année de construction :	**1965**
Aire d'étages :	**30 397,70 m^2**
Genre de construction :	
Lien physique :	**Jumelé**
Nombre de logements :	
Nombre de locaux non résidentiels :	**3**
Nombre de chambres locatives :	**478**

4. Valeurs au rôle d'évaluation

Rôle courant

Date de référence au marché :	**01-07-2015**
Valeur du terrain :	**13 546 300 $**
Valeur du bâtiment :	**33 153 700 $**
Valeur de l'immeuble :	**46 700 000 $**

Rôle antérieur

Date de référence au marché :	**01-07-2012**
Valeur de l'immeuble au rôle antérieur :	**46 700 000 $**

5. Répartition fiscale

Catégorie et classe d'immeuble à des fins d'application des taux variés de taxation : **Non résidentielle classe 5**
Valeur imposable de l'immeuble : **46 700 000 $** Valeur non imposable de l'immeuble : **0 $**

Les informations présentées dans ce rapport sont en date du : **21-04-2017**
Date du rapport : **26-04-2017**

Note :Cette unité est actuellement en cours d'évaluation.Certaines informations présentées dans ce rapport pourraient être éventuellement modifiées.

MOTIFS AU SOUTIEN DE LA DEMANDE DE RÉVISION FONCIÈRE

Puisque la valeur déposée ne reflète pas la réalité de la propriété et du marché immobilier à la date de référence, le demandeur soutient que l'évaluateur municipal devrait considérer, dans sa révision de la valeur et des inscriptions portées au rôle, les facteurs suivants pour la propriété à l'étude:

1. l'état de l'unité ;

2. la nature meuble, donc non évaluable, de certains équipements reliés à l'opération de l'entreprise;

3. la valeur des équipements évaluables comparativement à leur valeur dans le marché.

4. la valeur du terrain comparativement à la valeur marchande de terrains similaires du marché;

5. les dépréciations physique, fonctionnelle et économique qui affectent l'unité;

6. les loyers, dépenses, vacances, incitations, mauvaises créances, taux d'actualisation et tout autre sujet visé par la méthode du revenu qui tend à démontrer la juste valeur de l'unité, et

7. les données paritaires du marché à la date de référence;

8. le pourcentage de la valeur résidentielle par rapport à la valeur totale de l'unité d'évaluation.

Le tout selon les exigences de la *Loi sur la fiscalité municipale et/ou règlements*.

TRIBUNAL ADMINISTRATIF du Québec

REQUÊTE INTRODUCTIVE D'UN RECOURS

IMPORTANT

Vous devez signer votre requête. Elle doit aussi contenir les renseignements demandés ci-dessous, être accompagnée de certains documents et, le cas échéant, du paiement des frais.

La forme masculine utilisée dans le présent formulaire désigne aussi bien les femmes que les hommes.

1 Identification du requérant (SVP nous aviser de tout changement)

Personne

M. ☐ Mme ☐

Nom (en lettres moulées) | Prénom (en lettres moulées)

Reçu à Montréal
21 DEC. 2017
Tribunal administratif du Québec

Adresse: Numéro | Rue ou avenue | Appartement

Municipalité | Province | Code postal

Téléphone: Ind. rég. | Résidence | Ind. rég. | Bureau | Poste

Télécopieur: Ind. rég.

Adresse électronique

2e requérant (s'il y a lieu). Veuillez annexer une feuille avec vos coordonnées.

Entreprise

N-HIM Sherbrooke Properties inc.
Nom de l'entreprise (en lettres moulées)

M. ☐ Mme ☑

Saint-Georges | Alexandra
Nom de l'interlocuteur (en lettres moulées) | Prénom (en lettres moulées)

Adresse: 1100 René-Lévesque O. | 1600
Numéro | Rue ou avenue | Appartement

Montréal | Qué | H3B 4N4
Municipalité | Province | Code postal

Téléphone: 514 | 392-7700 | | | |
Ind. rég. | Bureau | Poste | Ind. rég. | Résidence

Télécopieur: 514 | 392-7760
Ind. rég.

Adresse électronique

Avocat ou autre représentant (s'il y a lieu)

☑ Avocat — George Kovac, avocat
Nom de la personne ou du bureau (en lettres moulées) | Prénom

☐ Si autre représentant (voir verso)

Adresse: 1100, boul. René-Lévesque Ouest | 16e
Numéro | Rue ou avenue | App.

Montréal | Qc | H3B 4N4
Municipalité | Province | Code postal

Téléphone: 514 | 395-3813 | | | |
Ind. rég. | Bureau | Poste | Ind. rég. | Résidence

Télécopieur: 514 | 392-7760
Ind. rég.

2 Présentation du recours

ANNEXEZ UNE COPIE DE LA DÉCISION REÇUE DU MINISTÈRE OU DE L'ORGANISME PUBLIC QUE VOUS CONTESTEZ (OU DES DOCUMENTS SE RAPPORTANT À L'ÉVÉNEMENT).

En matière de *fiscalité municipale*, annexez également une copie de votre demande de révision et, le cas échéant, de la réponse de l'évaluateur.

Indiquez le nom du ministère ou de l'organisme public dont vous contestez la décision ou qui est responsable de l'événement.

Ville de Montréal

Numéro de dossier à ce ministère ou à cet organisme (s'il y a lieu): 70054516

Date de la décision ou de l'événement: 2017 (Année) | 10 (Mois) | 25 (Jour)

TRIBUNAL ADMINISTRATIF du Québec

REQUÊTE INTRODUCTIVE D'UN RECOURS

IMPORTANT

Vous devez signer votre requête. Elle doit aussi contenir les renseignements demandés ci-dessous, être accompagnée de certains documents et, le cas échéant, du paiement des frais.

La forme masculine utilisée dans le présent formulaire désigne aussi bien les femmes que les hommes.

3 Objet et motifs

Expliquez sommairement les motifs de votre recours et les conclusions recherchées **(si l'espace est insuffisant, annexez une feuille).**

La valeur au rôle excède la valeur réelle de la propriété à la date de référence (voir l'annexe jointe à la demande de révison administrative)

Conclusion recherchée: réduction de la valeur au rôle à 43,600,000$

Catégorie/classe des immeubles mixtes erronée

Conclusion recherchée: entre 2 et 4

4 Signature du requérant (ou de son avocat ou son représentant)

Signé à Montréal

Le 2017 (Année) 12 (Mois) 21 (Jour)

Signature

Signature (2e requérant, s'il y a lieu)

5 Espace réservé à l'administration

☒ Secrétariat du Tribunal administratif du Québec ☐ Greffe de la Division des petites créances

Municipalité MH

Date du dépôt de la requête 2017 (Année) 12 (Mois) 21 (Jour)

Frais $ 1029.15

Numéro de reçu 33394

Date du paiement 2017 (Année) 12 (Mois) 21 (Jour)

Pour rectification par l'administration, le cas échéant

Frais $

Numéro de reçu

Date du paiement (Année) (Mois) (Jour)

6 Mode de paiement des frais (s'il y a lieu)

PARTIE DÉTACHABLE PAR L'ADMINISTRATION

A ☐ Argent comptant
B ☐ Carte de débit
} Au comptoir seulement

C ☑ Chèque
D ☐ Mandat-poste
} Au nom du **Tribunal administratif du Québec**

E ☐ Carte de crédit Numéro

☐ MasterCard
☐ VISA

Date d'expiration (Mois) (Année)

Signature obligatoire du détenteur de la carte de crédit

TAQ (2008-12)

CONSERVER UNE COPIE POUR VOS DOSSIERS

Gouvernement du Québec
Ministère des
Affaires municipales et de la Métropole

CODE GÉOGRAPHIQUE | NUMÉRO DE DEMANDE: 5004853

DEMANDE DE RÉVISION DU RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE

MUNICIPALITÉ : Montréal
(Ville, village, paroisse, etc., dont le rôle d'évaluation est concerné par la demande)

RÔLE VISÉ : 3 années du rôle triennal : 2017 | 2018 | 2019

IMPORTANT : Sauf indication contraire, remplir toutes les cases blanches des sections 1 à 4 lisiblement, en suivant les consignes entre parenthèses. Au besoin, voir les instructions complémentaires au verso.

1. IDENTIFICATION DE L'UNITÉ D'ÉVALUATION

- ADRESSE : 420 rue Sherbrooke Ouest — Code postal
(Numéro(s), nom de la rue, avenue, chemin, etc., où la propriété est située)
- NUMÉRO(S) DE CADASTRE :
(Seulement s'il s'agit d'un terrain sans bâtiment ou d'un bâtiment sans adresse)
- MATRICULE : Division 9940 | Section 27 | Emplacement 2180 | Cav 9 | Bâtiment 000 | Local 0000
(Numéro matricule inscrit au rôle et sur l'avis d'évaluation)
- VALEUR TOTALE : $46,700,000
(Valeur totale inscrite au rôle et sur l'avis d'évaluation)

2. IDENTIFICATION DU DEMANDEUR

- NOM ET PRÉNOM(S) : GROUPE ALTUS / Alexandra Saint-Georges, É.A.
- MÊME ADRESSE QUE L'UNITÉ D'ÉVALUATION ? ☐ Oui ☑ Non ▶ 1100, boulevard René-Lévesque Ouest bur 1600, Montréal — Code postal H 3 B 4 N 4
(Adresse postale du demandeur)
- LE DEMANDEUR EST : (Cochez une seule des 4 cases)
  - ☐ Le propriétaire unique de l'unité d'évaluation, tel qu'inscrit au rôle.
  - ☐ L'un des copropriétaires avec ____ autre(s) personne(s).
  - ☑ Le mandataire du propriétaire, dont le nom est : N-HIM Sherbrooke Properties Inc.
  - ☐ Autre (veuillez préciser) :

Téléphone à la résidence : N/A
Téléphone au travail : (514) 392-7700
Télécopieur : (514) 392-7760

3. ORIGINE, OBJETS ET MOTIFS DE LA RÉVISION DEMANDÉE

- ORIGINE DE LA DEMANDE : (Cochez une seule des 4 cases, au besoin voir détails au verso)
  1. ☑ Rôle d'évaluation tel que déposé
  2. ☐ Avis de modification — Numéro
  3. ☐ Avis de correction d'office — Numéro
  4. ☐ Modification non effectuée par l'évaluateur
- JE DEMANDE DE RÉVISER LES INSCRIPTIONS OU OMISSIONS AU RÔLE QUI CONCERNENT (Cochez au moins l'une des 3 cases) :

☑ La valeur de la propriété	▶ Réduction de la valeur inscrite au rôle d'évaluation à : (Conclusion recherchée quant à la valeur. Vous pouvez mentionner, à titre indicatif, le montant qui correspond, selon vous, à la valeur réelle de l'unité d'évaluation)	Valeur réelle selon le demandeur : $43,600,000	
☐ Autre inscription	▶ Classe des immeubles mixtes (Nature de l'inscription visée)	entre classe 2 et 4 (Conclusion recherchée)	
☐ Autre inscription	▶ (Nature de l'inscription visée)	(Conclusion recherchée)	

- MOTIF(S) INVOQUÉ(S) (Voir au verso) ▶ La valeur au rôle excède la valeur réelle de la propriété à la date de référence et la catégorie et classe d'immeuble est erronée. (Voir annexe ci-jointe)
(Si l'espace est insuffisant, vous pouvez joindre des documents au présent formulaire)

4. SIGNATURE DU DEMANDEUR OU DE SON MANDATAIRE

(Signature du demandeur ou de son mandataire) | Alexandra Saint-Georges, É.A. (Nom du signataire) | Année 2017 Mois 04 Jour 27 (Date de la signature)

Note : La date de la signature de la demande de révision ne fait pas foi du moment de son dépôt. Seule la date inscrite à la section 5 est valide à cet effet.

- **Présentez ce formulaire dûment rempli à l'endroit désigné sur votre avis d'évaluation.**
- **Si vous désirez déposer votre demande de révision par courrier recommandé, veuillez suivre les consignes indiquées au verso.**

5. ATTESTATION DU FONCTIONNAIRE AYANT REÇU LA DEMANDE (Section réservée au fonctionnaire)

- CONFIRMATION DES INSCRIPTIONS AU RÔLE

POSSESSION Code	UTILISATION Code	LOGEMENTS Nombre	AUTRES LOCAUX Nombre
T	U	N	P

Matricule conforme au rôle? Oui ☑ sinon ▶ Division | Section | Emplacement | Cav | Bâtiment | Local

Valeur totale conforme au rôle? Oui ☑ sinon ▶ $

- MONTANT REÇU : 1000 $ 64221
- DEMANDE ET MONTANT REÇUS LE : Année 2017 Mois 04 Jour 27 — (Le présent document constitue le reçu du demandeur)

FNO
(Signature du fonctionnaire)

ATTENTION : PROCHAINES ÉTAPES

- Votre demande de révision sera traitée par l'évaluateur de l'organisme responsable du rôle d'évaluation de la municipalité sur le territoire de laquelle se trouve l'unité d'évaluation concernée.
- L'évaluateur devra vous aviser par écrit de sa conclusion au plus tard le DATE LIMITE Année 2017 Mois 09 Jour 01

Dans sa réponse, il pourra :
- soit vous proposer une modification au rôle d'évaluation ;
- soit vous aviser qu'il n'a aucune modification à proposer.

- Si vous et l'évaluateur **ÊTES D'ACCORD** sur des modifications à faire au rôle d'évaluation, vous aurez un délai de 30 jours à compter de l'expédition de sa réponse écrite pour conclure une entente écrite avec lui quant à ces modifications.
- Si vous et l'évaluateur **ÊTES EN DÉSACCORD** sur des modifications à faire au rôle d'évaluation, vous aurez un délai de 60 jours à compter de l'expédition de sa réponse écrite pour exercer un recours devant le Tribunal administratif du Québec portant sur les mêmes objets que votre demande de révision (voir détails au verso). Toutefois, dès que vous exercez votre recours, vous ne pouvez plus conclure d'entente avec l'évaluateur.
- Si vous **NE RECEVEZ PAS DE RÉPONSE** écrite de l'évaluateur, vous aurez un délai de 30 jours après la date limite indiquée ci-dessus pour exercer un recours devant le Tribunal administratif du Québec, portant sur les mêmes objets que votre demande de révision (voir détails au verso).

2. COPIE À UTILISER POUR EXERCER UN RECOURS, S'IL Y A LIEU

Service de l'évaluation foncière
Division commerciale
255, boulevard Crémazie Est, bureau 600
Montréal (Québec) H2M 1L5
No téléphone : 514 280-3825
No télécopieur : 514 280-8965

Montréal

Le 25 octobre 2017

GROUPE ALTUS
A/S: ALEXANDRA SAINT-GEORGES, É.A.
Suite 1600
1100 BOUL RENÉ-LÉVESQUE Ouest
Montréal, Québec H3B 4N4

RÉPONSE DE L'ÉVALUATEUR À UNE DEMANDE DE RÉVISION DU RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE

En conformité avec la Loi sur la fiscalité municipale (article 138.3), ce document constitue la RÉPONSE de l'évaluateur municipal à la demande de révision que vous avez déposée à l'égard des inscriptions apparaissant au rôle d'évaluation de la Ville de Montréal.

La présente réponse ne propose aucune modification des inscriptions au rôle d'évaluation. Veuillez consulter la section **«Motifs / Remarques additionnelles»** au verso pour connaître les explications de la décision de l'évaluateur.

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE DE RÉVISION

Demande no :	**50048531**
Déposée le :	**27 avril 2017**
Rôle visé :	**2017 à 2019**
Origine de la demande:	**Rôle d'évaluation tel que déposé**
O.M.R.É.(Organisme municipal responsable de l'évaluation) :	**Ville de Montréal**
Période effective du:	**2017-01-01 au 2019-12-31**

RENSEIGNEMENTS INSCRITS AU RÔLE

IDENTIFICATION DE L'UNITÉ D'ÉVALUATION

Adresse:	420 Rue Sherbrooke Ouest
Arrondissement / Ville:	Ville-Marie
Numéro de lot:	1340358
Numéro de matricule:	9940-27-2180-9-000-0000
No de compte:	30-F17159500

PROPRIÉTAIRE(S)

Nom:	N-HIM SHERBROOKE PROPERTIES INC.
Statut aux fins d'imposition scolaire:	Personne morale
Adresse postale:	420 RUE SHERBROOKE Ouest Montréal, Québec H3A 1B2
Date d'inscription au rôle	2014-01-15
Nom:	
Statut aux fins d'imposition scolaire:	
Adresse postale:	
Date d'inscription au rôle	

CARACTÉRISTIQUES DE L'UNITÉ D'ÉVALUATION	INSCRIPTIONS ACTUELLES	INSCRIPTIONS PROPOSÉES
Caractéristiques du bâtiment principal		
Nombre d'étages:	22	**22**
Année de construction:	1965	**1965**
Aire d'étages:	30 397.70 m²	**30 397.70 m²**
Lien physique:	Jumelé	**Jumelé**
Genre de construction:		
Nombre de logements:		
Nombre de chambres locatives:	478	**478**
Nombre de locaux non-résidentiels:	3	**3**

SUITE DE LA RÉPONSE DE L'ÉVALUATEUR À L'ENDOS

RENSEIGNEMENTS INSCRITS AU RÔLE

	INSCRIPTIONS ACTUELLES	INSCRIPTIONS PROPOSÉES
VALEUR AU RÔLE D'ÉVALUATION		
Date de référence du marché:	2015-07-01	**2015-07-01**
Valeur du terrain:	13 546 300 $	**13 546 300 $**
Valeur du bâtiment :	33 153 700 $	**33 153 700 $**
Valeur de l'immeuble:	46 700 000 $	**46 700 000 $**

RÉPARTITION FISCALE

Catégorie et classe de l'immeuble :	Non résidentielle classe 5					**Non résidentielle classe 5**					
Valeur imposable de l'immeuble :					46 700 000 $						**46 700 000 $**
Valeur non imposable de l'immeuble :											
Source législative			Répartition des valeurs			Source législative			Répartition des valeurs		
Loi	Article	Alinéa	Montant	T/B/I	Imp.	Loi	Article	Alinéa	Montant	T/B/I	Imp.

LÉGENDE : T/B/I = T- Terrain B- Bâtiment I- Immeuble Imp. = 1- Imposable 2 - Non imposable Renseignement modifié = →

MOTIFS / REMARQUES ADDITIONNELLES

→ Relativement à la demande de révision déposée, l'évaluateur saisi du dossier a pris connaissance des inscriptions visées et des motifs invoqués qui sont à l'origine de la demande. Celui-ci vous a également adressé des demandes pour obtenir l'information additionnelle dont il avait besoin.

Les demandes d'information qui vous ont été transmises sont à ce jour demeurées sans réponse. Compte tenu du délai légal que possède l'évaluateur pour vous répondre, il ne lui a été possible de valider le processus d'évaluation ayant mené aux inscriptions telles que portées au rôle.

COORDONNÉES DU RESPONSABLE AU DOSSIER

Responsable du dossier: **Jean-Francois Leclair É.A.** No. de téléphone : **514 280-3627**

Courriel: jeanfrancoisleclair@ville.montreal.qc.ca

Lors de la communication, mentionnez le numéro de la demande de révision: **50048531**

2017-10-25
Date

Bernard Côté, É.A.
Directeur du Service de l'évaluation foncière
Évaluateur de la Ville

Si vous REFUSEZ la réponse de l'évaluateur :

Vous avez jusqu'au 24 décembre 2017 pour EXERCER un recours devant le Tribunal administratif du Québec portant sur les mêmes objets que votre demande de révision.

MOTIFS AU SOUTIEN DE LA DEMANDE DE RÉVISION FONCIÈRE

Puisque la valeur déposée ne reflète pas la réalité de la propriété et du marché immobilier à la date de référence, le demandeur soutient que l'évaluateur municipal devrait considérer, dans sa révision de la valeur et des inscriptions portées au rôle, les facteurs suivants pour la propriété à l'étude:

1. l'état de l'unité ;

2. la nature meuble, donc non évaluable, de certains équipements reliés à l'opération de l'entreprise;

3. la valeur des équipements évaluables comparativement à leur valeur dans le marché.

4. la valeur du terrain comparativement à la valeur marchande de terrains similaires du marché;

5. les dépréciations physique, fonctionnelle et économique qui affectent l'unité;

6. les loyers, dépenses, vacances, incitations, mauvaises créances, taux d'actualisation et tout autre sujet visé par la méthode du revenu qui tend à démontrer la juste valeur de l'unité, et

7. les données paritaires du marché à la date de référence;

8. le pourcentage de la valeur résidentielle par rapport à la valeur totale de l'unité d'évaluation.

Le tout selon les exigences de la *Loi sur la fiscalité municipale et/ou règlements*.