



Tribunal canadien du  
commerce extérieur

Canadian International  
Trade Tribunal

TRIBUNAL CANADIEN  
DU COMMERCE  
EXTÉRIEUR

# Marchés publics

## ORDONNANCE ET MOTIFS

Dossier n° PR-2007-079

Immeubles Yvan Dumais Inc.

c.

Ministère des Travaux publics et  
des Services gouvernementaux

*Ordonnance et motifs rendus  
le lundi 7 juin 2010*

**TABLE DES MATIÈRES**

ORDONNANCE ET RECOMMANDATION.....	i
EXPOSÉ DES MOTIFS.....	1
INTRODUCTION.....	1
INDEMNISATION POUR PERTE DE PROFITS.....	2
Perte de profits relative aux améliorations locatives additionnelles.....	3
Perte de profits relative aux revenus tirés du bail.....	4
Revenus d'intérêt non gagnés.....	14
Montant total de l'indemnisation pour perte de profits.....	14
DOMMAGES EXEMPLAIRES.....	14
FRAIS DES PROCÉDURES RELATIVES À LA PLAINTÉ.....	15
CONCLUSION.....	16

EU ÉGARD À une plainte déposée par Immeubles Yvan Dumais Inc. aux termes du paragraphe 30.11(1) de la *Loi sur le Tribunal canadien du commerce extérieur*, L.R.C. 1985 (4<sup>e</sup> supp.), c. 47;

ET À LA SUITE D'une décision du Tribunal canadien du commerce extérieur, rendue aux termes des paragraphes 30.15(2) et 30.15(3) de la *Loi sur le Tribunal canadien du commerce extérieur*, dans laquelle il recommandait qu'Immeubles Yvan Dumais Inc. soit indemnisée en reconnaissance des profits qu'elle a perdus parce qu'elle a été privée du contrat en question;

ET À LA SUITE DE l'indication provisoire du degré de complexité des procédures relatives à la présente plainte donnée par le Tribunal canadien du commerce extérieur et de son indication provisoire du montant de l'indemnisation.

**ENTRE****IMMEUBLES YVAN DUMAIS INC.****Partie plaignante****ET****LE MINISTÈRE DES TRAVAUX PUBLICS ET DES SERVICES  
GOUVERNEMENTAUX****Institution fédérale****ORDONNANCE ET RECOMMANDATION**

Le Tribunal canadien du commerce extérieur recommande, par les présentes, que le ministère des Travaux publics et des Services gouvernementaux indemnise Immeubles Yvan Dumais Inc. en lui accordant 172 204,07 \$ en reconnaissance des profits qu'elle a perdus parce qu'elle a été privée du contrat en question.

De plus, le Tribunal canadien du commerce extérieur réaffirme, par les présentes, ses indications provisoires du 16 juin 2009 en accordant à Immeubles Yvan Dumais Inc. une indemnisation de 10 000 \$ pour les frais qu'elle a engagés pour la totalité des procédures relatives à la plainte et ordonne au ministère des Travaux publics et des Services gouvernementaux de prendre les dispositions nécessaires pour que le paiement soit effectué rapidement.

Serge Fréchette  
Serge Fréchette  
Membre président

Dominique Laporte  
Dominique Laporte  
Secrétaire

## EXPOSÉ DES MOTIFS

### INTRODUCTION

1. Dans une décision rendue le 10 juin 2008, le Tribunal canadien du commerce extérieur (le Tribunal), aux termes du paragraphe 30.14(2) de la *Loi sur le Tribunal canadien du commerce extérieur*<sup>1</sup>, déterminait que la plainte déposée par Immeubles Yvan Dumais Inc. (Dumais) était fondée<sup>2</sup>. Aux termes des paragraphes 30.15(2) et 30.15(3), le Tribunal recommandait, à titre de mesure corrective, que le ministère des Travaux publics et des Services gouvernementaux (TPSGC) verse à Dumais une indemnisation en reconnaissance des profits que cette dernière avait perdus parce qu'elle avait été privée du contrat en question — un contrat de location à bail de locaux à bureaux qui a été plutôt adjugé à La Corporation Headway Ltée (Headway). Le Tribunal a demandé qu'en se fondant sur cette recommandation, Dumais et TPSGC négocient le montant de cette indemnisation. Le 18 septembre 2008, Dumais informait le Tribunal que les parties étaient incapables de s'entendre sur le montant de l'indemnisation.

2. Dans sa décision rendue le 10 juin 2008, le Tribunal accordait aussi à Dumais, aux termes de l'article 30.16 de la *Loi sur le TCCE*, le remboursement des frais raisonnables qu'elle avait engagés pour la préparation et le traitement de la plainte, ces frais devant être payés par TPSGC. L'indication provisoire du degré de complexité de la plainte donnée par le Tribunal était le degré 1, et l'indication provisoire du montant de l'indemnisation était de 1 000 \$. Le Tribunal indiquait dans sa décision que si l'une ou l'autre des parties n'était pas d'accord en ce qui avait trait à l'indication provisoire du degré de complexité ou à l'indication provisoire du montant de l'indemnisation, elle pouvait déposer des observations auprès du Tribunal. Le Tribunal s'était réservé la compétence de fixer le montant définitif de l'indemnisation.

3. Le 17 septembre 2008, TPSGC déposait un avis de requête en vue d'obtenir une ordonnance d'examen des biens obligeant Dumais à permettre une inspection de son immeuble situé à Baie-Comeau (Québec). Le 30 septembre 2008, Dumais déposait ses observations concernant la requête et, le 3 octobre 2008, TPSGC déposait sa réplique. Le 9 octobre 2008, Dumais déposait, avec la permission du Tribunal, des observations concernant la réplique de TPSGC. Le 14 octobre 2008, le Tribunal concluait que l'ordonnance demandée était nécessaire afin de permettre à TPSGC de faire des représentations concernant la question de l'indemnisation et ordonnait ainsi à Dumais de permettre à TPSGC d'effectuer les visites nécessaires de son immeuble pour être en mesure de déterminer la portée des travaux qui seraient requis afin de rendre l'immeuble conforme aux exigences et aux normes du bail et de déterminer le coût de ces travaux.

4. Le 11 décembre 2008, Dumais déposait un avis de requête en vue d'obtenir la production de certains renseignements ou documents par TPSGC se rapportant aux coûts liés aux améliorations locatives assumées par Headway, d'une part, et celles assumées par TPSGC, d'autre part. Le 18 décembre 2008, TPSGC déposait ses observations concernant la requête et, le 23 décembre 2008, Dumais déposait sa réplique, dans laquelle elle ajoutait un élément à sa requête initiale. Le 8 janvier 2009, TPSGC déposait ses observations concernant l'élément additionnel et, le 9 janvier 2009, Dumais déposait sa réplique. Le 16 janvier 2009, le Tribunal ordonnait à TPSGC de fournir les renseignements ou documents demandés.

5. Le 9 mars 2009, Dumais déposait auprès du Tribunal un exposé sur la question de l'indemnisation. Le 6 avril 2009, TPSGC déposait un exposé en réponse et, les 24 et 25 avril 2009, Dumais déposait ses observations en réponse à l'exposé de TPSGC.

---

1. L.R.C. 1985 (4<sup>e</sup> supp.), c. 47 [*Loi sur le TCCE*].

2. Le 7 juillet 2008, TPSGC déposait auprès de la Cour d'appel fédérale une demande de contrôle judiciaire de la décision du Tribunal rendue le 10 juin 2008. Le 6 avril 2009, TPSGC se désistait entièrement de la demande de contrôle judiciaire.

6. Le 16 juin 2009, le Tribunal informait les parties qu'il avait rendu une décision sur trois questions : 1) l'indemnisation à laquelle avait droit Dumais serait fondée sur une période de cinq ans; 2) la marge de profits que Dumais aurait tirée des améliorations locatives additionnelles faites à la demande de TPSGC et qui sont en supplément de celles déjà prévues au bail de location serait de 10 p. 100; 3) le Tribunal n'accorderait pas de dommages exemplaires dans les circonstances. Le Tribunal informait également les parties que l'indication provisoire du montant de l'indemnisation relatif aux frais raisonnables (c.-à-d. honoraires de conseillers juridiques, frais d'experts-conseils et autres frais directs) que Dumais avait engagés pour la totalité des procédures devant le Tribunal, y compris la préparation et le traitement de la plainte, était de 10 000 \$. Le Tribunal mentionnait qu'il était de l'avis que le degré de complexité de l'espèce exigeait qu'il dépasse les seuils prévus dans sa *Ligne directrice sur la fixation des frais dans une procédure portant sur un marché public* (la *Ligne directrice*) et que si l'une ou l'autre des parties n'était pas d'accord en ce qui avait trait à ses nouvelles indications provisoires, elle pouvait déposer des observations auprès du Tribunal.

7. Le 17 août 2009, Dumais et TPSGC déposaient des exposés sur la question de l'indemnisation en conformité avec la décision du Tribunal du 16 juin 2009. Le 8 septembre 2009, Dumais et TPSGC déposaient des répliques suite à ces exposés. Le 15 septembre 2009, Dumais soumettait une réplique additionnelle, suivi de TPSGC le 16 septembre 2009. Le 18 septembre 2009, Dumais soumettait une réplique finale.

## INDEMNISATION POUR PERTE DE PROFITS

8. La *Loi sur le TCCE* et le *Règlement sur les enquêtes du Tribunal canadien du commerce extérieur sur les marchés publics*<sup>3</sup> ne prévoient pas de directives en matière d'indemnisation. Les *Lignes directrices sur les indemnités dans une procédure portant sur un marché public* (les *Lignes directrices*) du Tribunal, révisées en juin 2001, prévoient toutefois ce qui suit :

**2.2** L'indemnité accordée ne se fonde pas sur des hypothèses ou des conjectures. Le Tribunal reconnaît que, pour préciser le montant de certaines indemnités, il lui sera nécessaire de faire des projections. Cependant, dans tous les cas, les demandes d'indemnité doivent être accompagnées de données économiques, financières ou autres éléments probants fiables.

[...]

**3.1.2** Pour déterminer le montant de l'indemnité à recommander, le Tribunal tentera, dans la mesure qu'il estime indiqué dans les circonstances et compte tenu de toute autre mesure correctrice qu'il a recommandée, de placer la partie plaignante dans la position où cette dernière se serait trouvée, n'e[û]t été l'infraction du gouvernement.

**3.1.3** Les profits perdus s'entendent des profits que la partie plaignante aurait tirés du contrat spécifique si ce dernier lui avait été adjugé. Le Tribunal peut recommander une indemnité en reconnaissance des profits perdus lorsqu'il est clair que, n'e[û]t été l'infraction du gouvernement, le marché aurait été adjugé à la partie plaignante.

[...]

**4.1** Le fardeau de la preuve du bien-fondé d'une demande d'indemnité incombe à la partie plaignante<sup>4</sup>.

---

3. D.O.R.S./93-602.

4. Dans l'ordonnance qu'il a rendue dans *Re plainte déposée par Spacesaver Corporation* (27 avril 1999), PR-98-028 (TCCE), le Tribunal a déclaré que le fardeau de la preuve incombe à la partie plaignante, qui doit prouver les profits qu'elle aurait pu réaliser et à l'égard desquels elle réclame un dédommagement « [...] suivant la prépondérance raisonnable d'éléments de preuve crédibles [...] ».

9. Le but de l'exercice d'indemnisation se veut donc de chercher à replacer Dumais dans la situation dans laquelle elle se serait trouvée si le contrat lui avait été adjugé. Cet exercice est avant tout un art et non une science exacte. Le présent dossier s'en veut un exemple parfait puisque les conclusions du Tribunal se fondent en très grande partie sur des projections, et il est souvent nécessaire de formuler des hypothèses pour tenter de déterminer dans quelle situation se serait trouvée Dumais si le contrat lui avait été octroyé.

10. Ceci étant dit, il n'en demeure pas moins que le Tribunal a avant tout fondé sa décision, dont certaines projections et hypothèses raisonnables, sur les éléments de preuve concrets dont il disposait.

11. L'indemnisation pour perte de profits se fonde sur les éléments suivants : perte de profits relative aux améliorations locatives additionnelles; perte de profits relative aux revenus tirés du bail; revenus d'intérêt non gagnés.

### **Perte de profits relative aux améliorations locatives additionnelles**

12. Dans le contrat adjugé à Headway, TPSGC a demandé que des améliorations locatives additionnelles, c'est-à-dire non inclus dans le devis, au montant de 279 219 \$, soient effectuées. Comme gestionnaire de l'exécution de ces améliorations locatives, Headway a reçu un revenu de 55 781 \$ (c.-à-d. 20 p. 100<sup>5</sup>) pour l'administration et les profits<sup>6</sup>.

13. TPSGC accepte que des améliorations locatives additionnelles de la même ampleur auraient été demandées à Dumais si le bail lui avait été octroyé. Par contre, TPSGC estime que seule la moitié du 20 p. 100 constitue des profits, soit 27 895 \$, car le bailleur doit défrayer des coûts importants pour administrer ce contrat, notamment engager et payer des professionnels pour faire la surveillance du chantier (architecte, ingénieurs, etc.), administrer les contrats et voir au paiement de ces derniers, inclure ses conditions de chantier (bureaux temporaires, obtention des permis, assurances responsabilités), inclure son cautionnement de travaux, aller en soumission auprès des fournisseurs, faire les achats du mobilier intégré auprès des fournisseurs accrédités (pour lesquels le propriétaire reçoit un montant forfaitaire de moins de 5 p 100), analyser les différentes soumissions qu'il reçoit, en faire un résumé pour TPSGC et présenter une recommandation.

14. En réplique<sup>7</sup>, Dumais souligne qu'elle aurait dû envoyer un architecte et un ingénieur pour la conception des travaux et qu'elle aurait été responsable du paiement des honoraires liés aux travaux pour la partie à sa charge. Dumais soumet qu'elle aurait effectué elle-même la gestion du chantier et que le temps de gestion n'est pas un coût qui doit être déduit des profits de 55 781 \$. À titre d'éléments de preuve, Dumais soumet des extraits du formulaire T4036 de l'Agence du revenu du Canada qui confirme, selon elle, que le travail d'un entrepreneur à son compte n'est pas une dépense admissible.

15. Le Tribunal accepte la position de TPSGC selon laquelle des frais importants sont encourus par le propriétaire pour la réalisation des améliorations locatives additionnelles. Bien qu'il soit impossible de déterminer avec exactitude l'ampleur de la marge de profit, le Tribunal est d'avis que cette marge se situerait plus près de 10 p. 100 que de 20 p. 100. Pour cette raison, le Tribunal détermine que la marge de profit que Dumais aurait tirée des améliorations locatives additionnelles faites à la demande de TPSGC et qui sont en supplément de celles déjà prévues au bail de location est de 10 p. 100.

---

5. Il y a sans doute erreur dans les calculs de TPSGC, car 20 p 100 de 279 219 \$ donne 55 844 \$.

6. Représentations écrites (montant de l'indemnisation), 6 avril 2009, aux para. 5-6.

7. Réplique aux représentations écrites de TPSGC, 24 avril 2009, à la p. 3.

16. Conformément à la décision du Tribunal du 16 juin 2009, Dumais soumet qu'elle aurait eu droit à des profits non réalisés équivalents à 10 p. 100 du coût des améliorations locatives additionnelles faites à la demande de TPSGC et qui sont en supplément de celles prévues au bail de location, ce qui représente un montant de 25 232 \$<sup>8</sup>.

17. TPSGC soumet que les profits non réalisés totalisent 27 922 \$. Ce montant est fondé sur la valeur des améliorations locatives effectuées à la demande de TPSGC par Headway<sup>9</sup>, le soumissionnaire gagnant suite à l'adjudication du contrat en question.

18. Le Tribunal accepte le montant estimatif de TPSGC (27 922 \$). Ce montant représente 10 p. 100 de la valeur des travaux supplémentaires qui ont été effectués par Headway. Le Tribunal est d'avis que TPSGC a une connaissance précise de ce montant et que pour ce motif, le montant avancé par TPSGC doit prévaloir.

### **Perte de profits relative aux revenus tirés du bail**

19. Pour le calcul de la perte de profits relative aux revenus tirés du bail, le Tribunal doit se prononcer sur les éléments suivants : a) la période adéquate d'indemnisation; b) les revenus de location qu'aurait retiré Dumais si elle avait obtenu le contrat; c) les frais d'exploitation occasionnés par le contrat; d) les travaux qui auraient dû être exécutés pour rendre l'immeuble conforme au devis; e) l'amortissement à être imputé suite à ces travaux; f) les frais d'intérêts occasionnés par ces travaux; g) les frais d'entretien qui doivent être absorbés par Dumais malgré qu'elle n'ait pas obtenue le contrat.

#### a) Période adéquate d'indemnisation

20. Dans sa première soumission<sup>10</sup>, Dumais a réclamé une période d'indemnisation de 10 ans, ce qui correspond à la durée du bail.

21. En réponse<sup>11</sup>, TPSGC, citant l'opinion d'agents d'immeuble de Baie-Comeau, soutient que Dumais sera en mesure de trouver un nouveau locataire pour son immeuble dans un délai de 24 à 36 mois tout au plus, la moyenne étant de 24 mois, et que l'indemnisation devait se limiter à la période de vacance probable. De plus, selon TPSGC, Dumais ne limite pas ses dommages adéquatement en ne plaçant qu'une petite annonce d'une ligne dans le *Journal Haute Côte-Nord* et en n'ayant pas retenu les services d'un courtier professionnel pour trouver un locataire à son immeuble.

22. En réplique<sup>12</sup>, Dumais soutient que la position de TPSGC omettait plusieurs facteurs : a) une moyenne est faite à partir des années antérieures et n'est donc pas garante du future; b) il s'agit d'une hypothèse, non d'une certitude; c) l'immeuble de Dumais a été longtemps offert en location (plus de neuf ans); les chances de trouver un locataire de l'importance de TPSGC sont infimes; e) la situation économique actuelle n'est pas la même que celle qui a servi au montant estimatif d'une période de 24 mois. Dumais a également fourni un rapport d'un courtier en immeuble confirmant que le taux de vacance moyen pour l'immeuble de Dumais est de 120 mois. Dumais ajoute que le marché économique de Baie-Comeau ne peut

---

8. Exposé de Dumais en date du 17 août 2009 sur l'indemnisation à être accordée suivant les observations du Tribunal du 16 juin 2009, Annexe 1, à la p. 10.

9. Représentations additionnelles sur la perte de profits, 17 août 2009, au para. 7.

10. Observations de Dumais en date du 6 mars 2009 sur l'indemnisation à lui être versée, suivant la décision du Tribunal du 10 juin 2008.

11. Représentations écrites (montant de l'indemnisation), 6 avril 2009, aux para. 30-35.

12. Réplique aux représentations écrites de TPSGC, 24 avril 2009, aux pp. 8-9.

pas être considéré comme un marché rempli de promesse. Dumais soumet qu'il n'a pas confié l'immeuble à un courtier parce que cela n'est pas une pratique très commune à Baie-Comeau et que les frais du courtier sont de 8 p. 100 du prix de location pour chaque année du bail, ce montant étant payable au moment de la signature du bail<sup>13</sup>. Dumais conclut que sa démarche publicitaire pour louer son immeuble est raisonnable vu le climat économique actuel.

23. En résumé, les experts immobiliers retenus par TPSGC estiment que la période de vacance de l'immeuble sera de 24 mois, tandis que l'expert de Dumais estime plutôt cette période à 10 ans. Il apparaît raisonnable au Tribunal que la période de vacance va plutôt se situer quelque part entre ces deux extrêmes. Dans le contexte économique de Baie-Comeau, il apparaît improbable que Dumais puisse louer un immeuble de cette dimension dans moins de 24 mois. Cependant, il apparaît aussi inconcevable que Dumais se retrouve avec un immeuble inoccupé pendant 10 ans; si cela s'avérait le cas, le Tribunal est d'avis que ce serait parce que Dumais n'a pas fait tout en son possible pour en assurer la location. À défaut de pouvoir déterminer avec exactitude la durée probable de la période de vacance de l'immeuble, le Tribunal estime qu'elle devrait être de cinq ans.

24. La période de référence pour le calcul du montant de l'indemnisation est donc du 4 février 2009<sup>14</sup> au 3 février 2014.

#### b) Revenus de location

25. Les parties s'entendent sur le fait que les revenus annuels de location auraient été de 91 364 \$.

#### c) Frais d'exploitation

26. Dumais estime ses frais d'exploitation annuels (électricité, nettoyage et entretien, éclairage, entretien des systèmes mécaniques, déneigement, taxes, licences et permis, ordures, assurances et salaires) à 44 322 \$, soit 78,87 \$ le mètre carré<sup>15</sup>.

27. TPSGC a imputé des dépenses d'exploitation annuelles de l'ordre de 51 120 \$, soit 90,96 \$ le mètre carré, montant fondé sur la soumission de Dumais lors de l'appel d'offre<sup>16</sup>.

28. Le montant estimatif des frais d'exploitation soumis par Dumais (44 322 \$) est accepté. Il comporte une ventilation exhaustive des postes de dépense préparée par le comptable de Dumais et représente une marge de profit raisonnable, soit environ 13 p. 100<sup>17</sup>. Le Tribunal fait remarquer que TPSGC, à l'exception du montant estimatif des frais de nettoyage et entretien, n'a contesté aucun des autres postes de dépense. Pour ce qui est des frais de nettoyage et entretien, autre que de souligner que Dumais ne se conformerait pas au devis s'il s'en tenait aux montants estimatifs soumis au Tribunal, TPSGC n'a offert aucune autre explication convaincante et aucun montant estimatif de ce que ces dépenses auraient dû être.

---

13. Représentations complémentaires, 25 avril 2009, au para. 2.

14. Selon Dumais, il semblerait que les travaux à l'immeuble de Headway n'aient pas été terminés avant le 4 février 2009. Observations de Dumais en date du 6 mars 2009, au para. 28, sur l'indemnisation à lui être versée, suivant la décision du Tribunal du 10 juin 2008.

15. Observations de Dumais en date du 6 mars 2009, annexe E à la p. 5, sur l'indemnisation à lui être versée, suivant la décision du Tribunal du 10 juin 2008.

16. Représentations additionnelles sur la perte de profits, 17 août 2009, au para. 12. Dans ses représentations écrites (montant de l'indemnisation) du 6 avril 2009, au para. 27, TPSGC estimait que ces dépenses étaient de 62 753 \$ par année, soit 111,66 \$ le mètre carré.

17. Le Tribunal a pris pour acquis que la différence entre le montant soumis par Dumais lors de l'appel d'offres, soit 51 120 \$ par année, et le montant soumis par Dumais lors de la présente procédure, soit 44 322 \$, représente sa marge de profit sur ces frais d'exploitation.

d) Travaux qui auraient été nécessaires pour rendre l'immeuble conforme au devis

29. Dumais a mandaté un architecte afin de préparer une analyse de l'immeuble pour déterminer l'ampleur des travaux à effectuer afin de le rendre conforme au devis. Une soumission a été obtenue pour les travaux de climatisation. Après un premier montant estimatif de coûts soumis le 6 mars 2008, Dumais a révisé à la hausse son montant estimatif le 24 avril 2009<sup>18</sup> afin de tenir compte des commentaires fournis par TPSGC le 6 avril 2009. L'ensemble des travaux à réaliser a été estimé à 312 256 \$<sup>19</sup>, dont 163 915 \$ seraient sujet à amortissement.

<b>Coûts estimés</b>	<b>\$</b>
<b>Frais amortissables sur 10 ans</b>	
Peinture, tapis, revêtement souple pour plancher, escalier en béton et nivellement, distribution électrique, ragréage des planchers	54 441
<b>Frais amortissables sur 20 ans</b>	
Seuil de porte pour entrée et vestibule, plafond suspendu, stores verticaux, prises de téléphone, climatisation, chauffage et ventilation	109 474
<b>Frais attribuables à la structure (non sujet à amortissement)</b>	
Quais de déchargement, rampe d'accès en béton, portes et fenêtres, modification de salle de bain pour personnes à mobilité réduite, portes automatiques, salle électrique, finition extérieure et toit, fontaine d'eau et système d'éclairage	148 341
<b>TOTAL</b>	<b>312 256</b>

30. Dumais justifie l'attribution de 148 341 \$ à la structure, donc non sujets à amortissement, du fait que ces travaux procurent un avantage durable, qu'ils augmentent la valeur locative de l'immeuble et qu'ils sont un ajout à l'immeuble et non une remise à neuf. Cette approche est appuyée par le comptable de Dumais<sup>20</sup>. Dumais soumet que, selon l'Agence du revenu du Canada, ces améliorations permanentes ne sont pas des dépenses, qu'elles ne sont pas de l'argent perdu, mais bien un investissement au même titre que le serait la construction d'un édifice neuf. Selon Dumais, une fois le bail terminé et TPSGC parti, ces investissements seraient demeurés et auraient augmenté la valeur locative et la valeur de revente de l'immeuble. Dumais soumet qu'il n'est pas pertinent de savoir si elle aurait effectué ou non ces travaux n'eût été l'attribution d'un bail par TPSGC; ce qui est pertinent, ce sont la nature permanente et l'impact de ces investissements sur la valeur de l'immeuble.

31. TPSGC estime que Dumais devrait investir 472 988 \$ pour rendre son immeuble conforme au devis. Ce montant est fondé sur un rapport préparé par une équipe d'architectes, de techniciens en architecture, mécanique et électricité et d'estimateurs afin de déterminer les travaux de base requis sur l'immeuble de Dumais suite à une inspection de celui-ci et d'en quantifier la valeur. De ce montant, seulement 198 019 \$ seraient sujets à amortissement, celui-ci étant étalé sur une période de 10 ans. Le reste, soit 274 969 \$, serait constitué de dépenses courantes, donc non sujet à amortissement.

18. Réplique aux représentations écrites de TPSGC, 24 avril 2009, annexe 4.

19. Ces coûts incluent une majoration de 11,71 p. 100 afin de tenir compte des frais généraux des entrepreneurs.

20. Réplique aux représentations écrites de TPSGC, 24 avril 2009, annexe 3.

32. En réponse à la soumission originale de Dumais sur les travaux qui auraient été nécessaires pour rendre l'immeuble conforme au devis<sup>21</sup>, TPSGC soutient que Dumais reconnaît que son immeuble nécessitait des travaux majeurs pour répondre aux exigences du bail, entre autres:

- la démolition d'un quai de chargement;
- la construction de toilettes pour personnes à mobilité réduite;
- l'installation de portes automatiques;
- le remplacement des fenêtres et l'addition de fenêtres supplémentaires pour que le pourcentage de fenestration augmente de 6 p. 100 à 20 p. 100.

33. De plus, selon TPSGC, l'immeuble de Dumais ne répondait pas aux exigences mécaniques, car le système de climatisation n'avait pas la capacité requise de +/- 15 tonnes.

- Mécanique et électricité

34. TPSGC soutient que, dans sa soumission originale, Dumais lui attribue certains des montants liés à la mécanique et à l'électricité en se fondant sur le partage (60/40) des coûts entre TPSGC et Headway. Selon TPSGC, ce partage est dû au fait que tous les systèmes mécaniques/électriques, ainsi que le plafond suspendu de Headway, auraient répondu aux exigences du devis n'eût été de l'ajout de pièces fermées entraînant des coûts supplémentaires au propriétaire. TPSGC a donc accepté d'absorber une partie de ces coûts. TPSGC soutient que Dumais ne peut pas réduire les montants nécessaires pour satisfaire aux normes relatives à l'immeuble de base comme elle l'a fait, car ces frais de base reviennent uniquement au propriétaire. TPSGC estime à 134 530 \$ le coût des travaux de base liés à la mécanique et à l'électricité qui devraient être effectués à l'immeuble de Dumais pour le rendre conforme au devis. Selon TPSGC, les montants estimatifs dans le rapport<sup>22</sup> sont fondés sur l'exigence originale d'aménagement à aire ouverte qui relève de la base, dont 100 p. 100 des coûts reviennent à Dumais.

35. En ce qui a trait au système de climatisation, Dumais soutient qu'elle a toujours convenue que le système de climatisation devait être changé pour être conforme aux exigences mécaniques. Dumais soumet que TPSGC a estimé le double du coût pour l'installation du système de climatisation. Dumais rappelle que l'exigence de pièces fermées décrite dans la trousse de documentation engendre des coûts supplémentaires pour la distribution des systèmes électriques, mécaniques ainsi que pour le plafond suspendu eu égard à la responsabilité du propriétaire qui était de fournir ces équipements à aire ouverte. Dans ses observations du 6 mars 2009, Dumais avait demandé à son architecte de répartir les coûts projetés entre ceux à la charge de Dumais (53 900 \$), pour la pose d'un nouveau système de climatisation et ceux à la charge du locataire (44 500 \$) vu les améliorations locatives discutées ci-avant pour un total de 98 400 \$<sup>23</sup>.

36. Dumais soutient que l'entente pour la répartition des responsabilités pour les coûts engendrés par les améliorations locatives entre TPSGC et Headway aurait été très semblable entre TPSGC et Dumais puisque la répartition des responsabilités était la même et qu'elle s'appliquait aux mêmes améliorations.

---

21. Observations de Dumais en date du 6 mars 2009 sur l'indemnisation à lui être versée, suivant la décision du Tribunal du 10 juin 2008.

22. Représentations écrites (montant de l'indemnisation), 6 avril 2009, annexe A aux pp. 15-16.

23. Observations de Dumais en date du 6 mars 2009, annexe D, sur l'indemnisation à lui être versée, suivant la décision du Tribunal du 10 juin 2008.

37. Pour ce qui est des systèmes électriques, Dumais soutient que n'eût été les améliorations locatives, elle n'aurait pas eu à changer l'entrée de 400 ampères de son immeuble, ce qui limitait les coûts à la fourniture d'appareils d'éclairage et distribution électrique.

– Construction et accessibilité

38. TPSGC soutient que même si Dumais a fourni une liste assez complète des travaux de construction nécessaires, certains éléments additionnels requis n'ont pas été considérés, tels le revêtement extérieur et le ragréage des murs périphériques.

39. TPSGC soutient que Dumais n'a pas tenu compte de plusieurs activités connexes, par exemple aucun montant n'est indiqué pour la démolition de la cloison de gypse. Seuls 12 460 \$ sont mentionnés pour la démolition du quai de chargement, ce qui, selon TPSGC, n'augmenterait pas la valeur de l'immeuble et pourrait même limiter l'attrait locatif de cet espace. TPSGC soutient que rien ne justifie le fait que Dumais a attribué à TPSGC 50 p. 100 des travaux liés à la modification d'une salle de toilettes pour personnes à mobilité réduite car l'accessibilité fait partie de l'immeuble de base et est la responsabilité du propriétaire.

40. TPSGC soutient que Dumais prétend que les coûts de 90 482 \$ qu'elle doit dépenser pour respecter les normes minimales ne sont pas attribuables au projet, car ils représentent des travaux nécessaires pour se conformer aux normes de sécurité ou viendront augmenter la valeur de l'immeuble, étant donné que ce sont des travaux de nature permanente. TPSGC soutient qu'il n'y a aucun élément de preuve que Dumais aurait effectué ces travaux n'eût été l'attribution d'un bail par TPSGC.

41. TPSGC soutient que Dumais pourrait récupérer un maximum de 75 p. 100 en investissement pour les fenêtres supplémentaires et est d'accord avec Dumais que la vie économique de ces fenêtres est de l'ordre de 20 ans et serait dépréciée de 50 p. 100 à la fin du bail. Par contre, TPSGC soutient qu'au plus 37,5 p. 100 de l'investissement du montant de 66 236 \$ ( $66\,236 \$ \times 37,5 \text{ p. } 100 = 24\,838,50 \$$ ) serait amortissable.

42. En ce qui a trait au plafond, Dumais soutient que son montant estimatif décrit le coût pour enlever et poser un nouveau plafond. Les pourcentages des travaux appliqués à Dumais reflètent la part intégrale de ses responsabilités pour les travaux qui auraient dû lui être imputé et ont ensuite, pour fin de calcul, intégrés les améliorations locatives.

43. En ce qui a trait à la démolition du quai de chargement, Dumais soutient qu'elle ne devait pas démolir le quai au complet mais seulement le mur extérieur.

44. Dumais soutient qu'aucune somme ne devait être attribuée pour la démolition des cloisons de gypse et la ventilation, étant donné que ces frais étaient à la charge des locataires précédents de Dumais.

45. Pour ce qui est de la modification de la salle de toilettes pour personnes à mobilité réduite, Dumais soutient que d'après la partie 3 de la trousse de documentation pour location à bail à l'annexe C, elle n'était tenue de modifier qu'une seule salle de toilettes d'accès facile. Selon Dumais, TPSGC était libre d'accepter la deuxième salle de toilettes sans en demander la modification ou de payer pour sa modification. Dumais soutient que dans les deux cas, le coût était modifié de moitié.

46. Dumais soutient que les allégations de TPSGC selon lesquelles seulement 75 p. 100 des fenêtres supplémentaires sont un investissement récupérable n'est fondé sur rien, car il n'y a aucune référence à cet effet. D'après Dumais, les taux de location pour les locaux non fenêtrés à usage d'entrepôt, comme ceux situés du côté sud de l'édifice, sont de beaucoup inférieurs à ceux des locaux qui sont fenêtrés et à usage de bureau. Dumais soumet qu'il n'y a pas de mention dans sa représentation à propos de la durée de vie des fenêtres, ni celles des tuyaux, des fils électriques, des poutres d'acier, des briques, etc. L'usure de ces matériaux est compensée par l'augmentation de valeur des immeubles avec le temps.

47. Dumais concède le rajout aux améliorations locatives de la fontaine d'eau réfrigérée au coût de 2 500 \$.

48. Le Tribunal accepte le montant estimatif des investissements nécessaires à la réalisation du contrat tel que soumis par Dumais.

49. Ce montant estimatif semble de bonne foi, a été préparé à l'aide de soumissions faites par des entrepreneurs en construction dont la compétence n'a pas été mise en doute par TPSGC et a été révisé à la lumière des commentaires de TPSGC. De son côté, TPSGC n'a offert aucun commentaire suite aux révisions effectuées par Dumais, autre que de contester la ventilation entre les dépenses amortissables et celles non amortissables. Selon la prépondérance raisonnable des éléments de preuve crédibles, le montant estimatif de Dumais doit être retenu.

50. Par conséquent, le Tribunal accepte que des investissements au montant de 312 256 \$ auraient été requis pour rendre l'immeuble de Dumais conforme au devis.

#### e) Amortissement imputable

51. Dumais soumet que des investissements de 54 441 \$ devraient être amortis sur une période de 10 ans tandis que des investissements de 109 474 \$ devraient l'être sur une période de 20 ans. Dumais soutient également que les travaux attribuables à la structure (c'est-à-dire 148 341 \$) ne sont pas attribuables au projet puisqu'ils sont de nature permanente et qu'ils viennent augmenter la valeur marchande de l'immeuble.

52. Dumais impute des dépenses annuelles d'amortissement de l'ordre de 10 918 \$, réparties comme suit : 5 444 \$ pour les frais amortissables sur 10 ans et 5 474 \$ pour les frais amortissables sur 20 ans.

53. TPSGC soumet que tous les investissements sujets à amortissement ne devraient l'être que pour une période de 10 ans.

54. Même si TPSGC soumet que toutes les dépenses amortissables du contrat devraient l'être sur une période de 10 ans, le Tribunal fait remarquer qu'il n'a offert aucun argument qui explique pourquoi la période de 20 ans choisie par Dumais pour amortir certaines dépenses n'est pas raisonnable. Le Tribunal accepte les périodes d'amortissement telles que soumises par Dumais.

55. Cependant, le Tribunal ne retient pas l'hypothèse que des dépenses de l'ordre de 148 340 \$ auraient été effectuées peu importe l'octroi ou non du contrat à Dumais et que cette somme doit être considérée comme un investissement dont on ne doit pas tenir compte dans l'évaluation de l'indemnisation. Le Tribunal est d'avis que cette hypothèse n'est pas raisonnable à deux égards. Premièrement, Dumais n'a fourni aucun élément de preuve qui indique que ces travaux avaient été planifiés sans égard à l'attribution

du contrat; deuxièmement, en tenant compte des difficultés à louer l'immeuble<sup>24</sup>, il est déraisonnable de penser que Dumais aurait engagé des débours aussi importants avant d'avoir trouvé un locataire pour son immeuble. Le Tribunal est d'avis que cet investissement aurait été directement lié au contrat et donc sujet à amortissement s'il avait été fait. Le Tribunal accepte que cette période d'amortissement s'échelonne sur 20 ans, ce qui résulte en l'imputation d'une dépense annuelle d'amortissement de 7 417 \$.

56. Le Tribunal fait également remarquer que le but de l'indemnisation, tel que discuté plus haut, est de remettre Dumais dans la position dans laquelle elle aurait été en l'absence de la violation des accords commerciaux. Suivant ce principe, Dumais n'aurait eu d'autre choix que d'investir ces sommes afin de tirer profit du contrat. Ces dépenses procurent un avantage de longue durée et consistent en des éléments (tels la toiture et la fenestration) qui se déprécieront avec les années, et il est donc raisonnable de les amortir sur une période définie.

57. Par conséquent, des dépenses annuelles d'amortissement de 18 335 \$ sont imputées.

f) Frais d'intérêts

58. Dumais soumet qu'un emprunt au montant de 110 000 \$ sur cinq ans et portant intérêt à 7,5 p. 100 aurait été contracté, le reste des sommes requises provenant de capitaux propres. Dans ses montants estimatifs, Dumais n'attribue aucun coût de financement pour les frais qui ne sont pas, selon elle, sujets à amortissement.

59. TPSGC soumet que tous les investissements, qu'ils soient sujets à amortissement ou non, occasionnent des frais de financement. TPSGC soumet que pour ce qui est des dépenses non amortissables, le montant représentant le remboursement annuel du capital et des intérêts du prêt pour les financer doit être inscrit à titre de dépense du projet; pour ce qui est des dépenses amortissables, seulement les intérêts sur le prêt qui les finance doivent être considérés comme une dépense du projet. TPSGC suggère un financement à 7,5 p. 100 pour des emprunts étalés sur 10 ans.

60. Dans le calcul des frais de financement, le Tribunal a utilisé les hypothèses suivantes :

- Pour les frais amortissables sur 10 ans (c.-à-d. 54 441 \$), un emprunt à 7,5 p. 100 pour une période de 10 ans est contracté. Seuls les intérêts sont considérés comme une dépense du projet.
- Pour les frais amortissables sur 20 ans (c.-à-d. 109 474 \$), un emprunt à 7,5 p. 100 pour une période de 20 ans est contracté. Seuls les intérêts sont considérés comme une dépense du projet.
- Pour les autres frais (c.-à-d. 148 340 \$), également amortissables sur 20 ans, le Tribunal impute un coût de renonciation de 4 p. 100<sup>25</sup> à titre de frais de financement. Le Tribunal accepte que Dumais aurait pu financer ces frais à partir de fonds propres. Cependant, il n'est pas raisonnable, de l'avis du Tribunal, de prétendre que Dumais puisse utiliser ces fonds sans aucun coût de renonciation.

---

24. Réplique aux représentations écrites de TPSGC, 24 avril 2009, annexe 6.

25. Ce taux correspond à un taux de rendement que Dumais aurait pu espérer avoir sur le marché pour un placement non risqué. Observations de Dumais en date du 6 mars 2009, annexe E, à la p. 11, sur l'indemnisation à lui être versée, suivant la décision du Tribunal du 10 juin 2008.

61. Les dépenses de financement attribuées au bail par le Tribunal sont donc les suivantes :

	<b>Dépenses de financement</b>				
	<b>Année 1</b>	<b>Année 2</b>	<b>Année 3</b>	<b>Année 4</b>	<b>Année 5</b>
	<b>\$</b>	<b>\$</b>	<b>\$</b>	<b>\$</b>	<b>\$</b>
Intérêts sur frais amortissables sur 10 ans <sup>26</sup>	3 954,20	3 659,15	3 341,21	2 998,58	2 629,35
Intérêts sur frais amortissables sur 20 ans <sup>27</sup>	8 127,27	7 936,63	7 731,19	7 509,80	7 271,22
Coût de renonciation sur autres frais amortissables sur 20 ans <sup>28</sup>	5 933,60	5 933,60	5 933,60	5 933,60	5 933,60
<b>TOTAL</b>	<b>18 015,07</b>	<b>17 529,38</b>	<b>17 006,00</b>	<b>16 441,98</b>	<b>15 834,17</b>

g) Frais d'entretien des locaux vacants

62. Dumais soulève le fait qu'il en coûte une somme importante afin d'entretenir les lieux qui ne sont pas loués et de faire en sorte qu'aucun dommage ne soit causé à l'édifice durant l'intervalle de cinq ans. Dumais soumet que ces dommages directs n'auraient pas été subis si l'immeuble avait été loué à TPSGC. Dumais calcule qu'un montant de 91 007 \$ doit ainsi être payé pour la période de cinq ans<sup>29</sup>. Dans le rapport comptable soumis par Dumais, il est mentionné que les dépenses fixes (taxes, assurances et déneigement) qui étaient incluses dans les frais d'exploitation et une partie des dépenses d'électricité (une dépense fixe puisque les locaux vacants ne peuvent être laissés sans chauffage) doivent être ajoutées au montant total d'indemnisation.

63. Selon Dumais, le Tribunal doit tenter de la placer dans une situation la plus semblable possible à celle qui aurait prévalu après cinq ans de contrat avec TPSGC. Ainsi, le Tribunal doit calculer la perte de profits en comparant la situation où Dumais aurait obtenu le contrat à celle où Dumais est privé du contrat, ses locaux demeurant vacants. Dumais ajoute que les dépenses fixes de 91 007 \$ dont il s'agit étaient incluses dans les frais d'exploitation prévus au contrat et que, pour cette raison, le calcul de la perte de profits a été majoré de ce montant.

64. TPSGC soumet que si Dumais se trouve un nouveau locataire d'ici 2013, ce qui est probable à ses yeux, les frais relatifs aux locaux vacants seront perçus sous la forme d'un loyer. Selon TPSGC, la décision du Tribunal du 8 juin 2008 limitait l'indemnisation aux « profits perdus » seulement. Ainsi, Dumais ne peut réclamer des montants sous des chefs de réclamation qui ne lui ont jamais été adjugés.

65. Bien que les dépenses fixes de 91 007 \$ étaient initialement incluses dans les frais d'exploitation et que Dumais a par la suite cherché à rajouter ces dépenses au montant total d'indemnisation, selon le Tribunal, la question qui se pose est essentiellement de savoir si ces dépenses fixes auraient dû être incluses dans les frais d'exploitation en premier lieu pour les fins du calcul de perte de profits. Donc, contrairement aux prétentions de TPSGC, il ne s'agit pas d'un nouveau chef de réclamation mais plutôt de savoir quelles dépenses doivent être prises en considération pour calculer la perte de profits. De plus, le Tribunal fait

26. Les calculs ont été effectués avec l'aide de l'outil situé à l'adresse suivante : <http://www.loanscalculator.org>.

27. *Ibid.*

28.  $148\,340,00 \$ \times 0,04 = 5\,933,60 \$$ .

29. Ces montants sont répartis ainsi : 2009, 17 507 \$; 2010, 17 857 \$; 2011, 18 214 \$; 2012, 18 579 \$; 2013, 18 950 \$.

remarquer qu'il a déjà déterminé que Dumais serait incapable de louer son immeuble pour une période de cinq ans et que le calcul de la perte de profits devait s'effectuer sur cette base. Par conséquent, le Tribunal ne peut donner suite à l'argument de TPSGC suivant lequel il est probable que Dumais se trouve un nouveau locataire avant la fin de cette période de cinq ans.

66. Dans sa décision du 10 juin 2008, le Tribunal a recommandé, à titre de mesure corrective, que TPSGC verse à Dumais « [...] une indemnisation en reconnaissance des profits qu'elle a perdus parce qu'elle a été privée du contrat en question ».

67. Tel que mentionné plus haut, le paragraphe 3.1.2 des *Lignes directrices* prévoit que pour déterminer le montant de l'indemnisation à recommander, le Tribunal tente de « [...] placer la partie plaignante dans la position où cette dernière se serait trouvée, n'eût été l'infraction du gouvernement ». De plus, le paragraphe 3.1.3 prévoit que « [l]es profits perdus s'entendent des profits que la partie plaignante aurait tirés du contrat spécifique si ce dernier lui avait été adjugé ».

68. Selon le Tribunal, ces dispositions établissent clairement que l'objet de l'indemnisation est de replacer la partie plaignante dans la même position où cette dernière se serait trouvée n'eût été l'infraction du gouvernement et que les profits perdus sont octroyés à cette fin.

69. Selon Harvin D. Pitch et Ronald M. Snyder<sup>30</sup>, les cours ont généralement jugés que les dépenses fixes ne doivent pas être déduites pour les fins du calcul de la perte de profits :

Nos cours ont généralement conclu que les coûts fixes ne sont pas déduits des profits nets; plutôt, seulement les coûts variables doivent être déduits. Par conséquent, les coûts généraux, tels que le loyer, le chauffage, l'administration de bureau, les salaires et les taxes professionnelles, ne doivent pas être déduits. Les coûts variables, tels que le coût des marchandises et les coûts de main-d'œuvre directs liés au processus de fabrication, doivent être déduits.

Aux États-Unis, les cours ont généralement conclu que les coûts généraux fixes ne doivent pas être déduits lors du calcul des profits nets au motif que ces coûts auraient été engagés par la partie plaignante de toute façon (que le contrat existe ou pas).

[Traduction]

70. Le Tribunal a adopté cette approche par le passé. Notamment, dans son ordonnance dans *Ready John Inc.*<sup>31</sup>, le Tribunal a indiqué qu'il avait lieu de tenir compte de certains frais supplémentaires dans le calcul des profits perdus (p. ex. frais d'amortissement des véhicules et du matériel) mais que les autres frais, comme les frais généraux et administratifs, étaient des frais que la partie plaignante « [...] *aurait engagés de toute façon, peu importe que l'offre à commandes lui ait été attribuée ou non* » [nos italiques].

71. Par ailleurs, dans son ordonnance dans *Averna Technologies Inc.*<sup>32</sup>, le Tribunal était d'avis que, dans l'établissement du montant de l'indemnisation, il n'y avait pas lieu de soustraire des recettes brutes un montant relatif à des frais généraux et administratifs qui n'était pas associés à l'exécution du contrat spécifique visé par la plainte. Le Tribunal a ajouté que, dans les cas où l'obtention d'un contrat donné aurait effectivement entraîné une augmentation des frais généraux et administratifs, il y a lieu de soustraire des recettes le montant de cette augmentation lors du calcul de la perte de profits.

30. *Damages for Breach of Contract*, 2<sup>e</sup> éd., Carswell, aux pp. 1-7, 1-8.

31. *Re plainte déposée par Ready John Inc.* (23 août 2005) PR-2003-005R (TCCE).

32. *Re plainte déposée par Averna technologies Inc.* (10 octobre 2006), PR-2005-035 (TCCE).

72. Pour le Tribunal, il semble être bien établi que l'objectif qui est de « [...] placer la partie plaignante dans la position où cette dernière se serait trouvée, n'e[û]t été l'infraction du gouvernement » est généralement atteint en déduisant des revenus seulement les coûts et frais supplémentaires qui auraient été encourus si le contrat avait été accordé. Autrement dit, les dépenses fixes ne devraient pas être déduites des revenus aux fins du calcul de la perte de profits.

73. Par conséquent, le Tribunal accepte la demande de Dumais. Peu importe si le bail avait été en vigueur, ces frais d'entretien auraient été encourus par Dumais. Le Tribunal souligne que TPSGC n'est pas en désaccord avec l'évaluation de ces frais; TPSGC a seulement maintenu qu'ils ne devraient pas être accordés par le Tribunal. Le Tribunal fait remarquer que ces frais représentent une part raisonnable des frais d'exploitation sur une base annuelle. Par conséquent, une somme de 91 107 \$ est octroyée à Dumais à titre d'indemnisation de frais d'entretien à être encourus<sup>33</sup>.

h) Montant total de la perte de profits relative aux revenus tirés du bail

74. Le tableau suivant comptabilise la perte de profits relative aux revenus tirés du bail. La perte de profits est actualisée<sup>34</sup> à un taux de 4 p. 100 pour les huit derniers mois de l'année 2 et pour les années 3, 4 et 5 du contrat. Il n'y a aucune actualisation pour l'année 1.

**Perte de profits relative aux revenus tirés du bail**

	<b>Année 1</b>	<b>Année 2</b>	<b>Année 3</b>	<b>Année 4</b>	<b>Année 5</b>
	<b>\$</b>	<b>\$</b>	<b>\$</b>	<b>\$</b>	<b>\$</b>
Revenus	91 364,00	91 364,00	91 364,00	91 364,00	91 364,00
Frais d'exploitation	44 322,00	44 322,00	44 322,00	44 322,00	44 322,00
Amortissement	18 335,00	18 335,00	18 335,00	18 335,00	18 335,00
Financement	18 015,07	17 529,38	17 006,00	16 441,98	15 834,17
<b>Sous-total</b>	<b>10 691,93</b>	<b>11 177,62</b>	<b>11 701,00</b>	<b>12 265,02</b>	<b>12 872,83</b>
Frais d'entretien	17 507,00	17 857,00	18 214,00	18 579,00	18 950,00
Perte de profits avant actualisation	28 198,93	29 034,62	29 915,00	30 844,02	31 822,83
<b>Perte de profits actualisée</b>	<b>28 198,93</b>	<b>28 747,45</b>	<b>28 507,71</b>	<b>28 242,40</b>	<b>27 997,88</b>

75. Ainsi, le montant total de la perte de profits relative aux revenus tirés du bail est de 141 694,37 \$.

33. Le résultat aurait été le même si le Tribunal avait plutôt déduit ce montant des frais d'exploitation.

34. Les calculs des valeurs actualisées ont été effectués à l'aide du *Cash Flow Value & Rate of Return Calculator*. Voir [http://sporkforge.com/finance/cash\\_flow.php](http://sporkforge.com/finance/cash_flow.php).

### Revenus d'intérêt non gagnés

76. Si le bail avait été octroyé à Dumais, celle-ci aurait reçu, dès mars 2009, des paiements de loyer en plus de la somme de 27 922 \$ à titre de profits sur les améliorations locatives. Dumais aurait donc pu investir les profits tirés des paiements de loyer ainsi que les profits sur les améliorations locatives et en tirer des revenus d'intérêt. Pour cet exercice, le Tribunal a utilisé un taux d'intérêt de 4 p. 100<sup>35</sup>. Les revenus d'intérêt non gagnés estimés entre le 4 février 2009 et le 3 juin 2010 sont les suivants :

	Du 4 février 2009 au 3 février 2010	Du 4 février 2010 au 3 juin 2010	TOTAL
Revenus d'intérêt non gagnés	\$	\$	\$
Sur profits non réalisés sur améliorations locatives	1 116,88 <sup>36</sup>	387,19 <sup>37</sup>	1 504,07
Sur profits non réalisés à partir des loyers — Année 1	618,49 <sup>38</sup>	384,23 <sup>39</sup>	1 002,72
Sur profits non réalisés à partir des loyers — Année 2		80,91 <sup>40</sup>	80,91
<b>TOTAL</b>	<b>1 735,37</b>	<b>852,33</b>	<b>2 587,70</b>

77. Ainsi, le montant total des revenus d'intérêt non gagnés est de 2 587,70 \$.

### Montant total de l'indemnisation pour perte de profits

78. Tenant compte des montants calculés ci-haut, c'est-à-dire un montant de 27 922 \$ pour la perte de profits relative aux améliorations locatives additionnelles, un montant de 141 694,37 \$ pour la perte de profits relative aux revenus tirés du bail et un montant de 2 587,70 \$ pour les revenus d'intérêt non gagnés, le Tribunal est d'avis que Dumais a droit à une indemnisation pour perte de profits de 172 204,07 \$.

### DOMMAGES EXEMPLAIRES

79. Dumais prétend<sup>41</sup> que les documents au dossier contredisent les prétentions de TPSGC qui alléguait l'urgence et l'intérêt public pour justifier l'attribution du contrat à Headway. Dumais soumet qu'après le dépôt de la plainte, le Tribunal avait sommé TPSGC de sursoir à l'appel d'offres mais que TPSGC avait invoqué des motifs d'urgence le 12 février 2008 pour demander au Tribunal d'annuler le report d'adjudication du 5 février 2008, ce que fit le Tribunal. Or, selon Dumais, TPSGC et Headway ne se sont jamais comportés comme s'il y avait urgence dans le dossier et les travaux n'ont pas été terminés avant le

35. Ce taux correspond à un taux de rendement que Dumais pourrait espérer avoir sur le marché pour un placement non risqué. Observations de Dumais en date du 6 mars 2009, annexe E à la p. 11, sur l'indemnisation à lui être versée, suivant la décision du Tribunal du 10 juin 2008.

36.  $27\,922,00 \$ \times 0,04 = 1\,116,88 \$$ .

37.  $(27\,922,00 \$ + 1\,116,88 \$) \times 0,04 \times 4/12 = 387,19 \$$ .

38. La valeur future de profits non réalisés de 2 349,92 \$ par mois (28 199 \$/12) placés à 4 p. 100 est de 28 817,49 \$. Le revenu d'intérêt est donc 28 817,49 \$ - 28 199 \$, i.e. 618,49 \$.

39.  $28\,817,49 \$ \times 0,04 \times 4/12 = 384,23 \$$ .

40. La valeur future de profits non réalisés de 2 419,50 \$ par mois (29 034 \$/12) placés à 4 p. 100 pour quatre mois est de 9 758,91 \$. Le revenu d'intérêt est donc 9 758,91 \$ - (2 419,50 \$ x 4), i.e. 80,91 \$.

41. Observations de Dumais en date du 6 mars 2009, au para. 28, sur l'indemnisation à lui être versée, suivant la décision du Tribunal du 10 juin 2008.

4 février 2009. Dumais soumet qu'il n'a d'autre choix que de conclure à une mauvaise foi de la part de TPSGC, laquelle a voulu imposer ses vues en contravention des principes d'équité et de justice. Par conséquent, Dumais demande 50 000 \$ à titre de dommages exemplaires pour inciter TPSGC, dans le futur, à n'invoquer l'urgence et l'intérêt public que si les faits le justifient.

80. La position de TPSGC<sup>42</sup> est que rien ne justifie l'octroi de dommages exemplaires. TPSGC soumet que s'il a invoqué l'urgence et l'intérêt public, c'est parce que le bail de ses clients (Service Canada) expirait le 30 novembre 2008 et qu'il était nécessaire d'octroyer un nouveau bail, de faire les rénovations requises et les inspections et de recevoir les approbations dans un très bref délai. De plus, si l'octroi du bail avait été retardé, TPSGC est d'avis que les services offerts à la population de Baie-Comeau auraient vraisemblablement été interrompus, ce qui aurait été contraire à l'intérêt public.

81. Le Tribunal fait remarquer que Dumais avait demandé une indemnisation pour dommages exemplaires à l'étape de la plainte mais que, dans sa décision du 10 juin 2008, le Tribunal n'a pas recommandé que TPSGC verse à Dumais une telle indemnisation. Le Tribunal est donc d'avis qu'il est lié par la règle du *functus officio* en ce qui concerne cette question.

82. Par conséquent, le Tribunal juge qu'il n'y a pas lieu d'octroyer des dommages exemplaires, ni même de se prononcer sur le fond de cette question.

### FRAIS DES PROCÉDURES RELATIVES À LA PLAINTÉ

83. Dumais soumet qu'il a engagé un montant d'au moins 50 821 \$ en honoraires et en frais directs dans la poursuite de sa cause devant le Tribunal et demande le remboursement de cette somme. Le tableau suivant résume cette demande.

Nature des frais	\$	Notes
Honoraires de conseillers juridiques	40 904	Au 31 mai 2009
Experts-conseils	9 917	Au 17 août 2009
<b>Total</b>	<b>50 821</b>	

84. Dumais soumet que ces frais sont un coût direct qui diminuent sa marge de profit et qu'elle a ainsi droit à une pleine indemnisation. Subsidiairement, si le Tribunal refuse d'indemniser Dumais pour la totalité des frais qu'elle réclame, en tenant compte de la décision du Tribunal du 16 juin 2009 qui a divisé en deux le montant pour la perte de profits pour les améliorations locatives, Dumais soumet qu'il serait logique que le Tribunal considère que 50 p. 100 des frais, expertises et débours encourus par Dumais lui soit accordé, soit la moitié des 50 000 \$ déboursés par Dumais<sup>43</sup>.

85. TPSGC considère que la réclamation de Dumais est démesurée et soumet que l'indemnisation pour ses frais ne devrait pas dépasser le plus haut montant prévu par la *Ligne directrice*, soit 4 100 \$. TPSGC fait remarquer que le Tribunal a déjà fixé les frais à 1 000 \$ pour ce qui est de la plainte et qu'après cette décision, le Tribunal n'a entendu que deux requêtes dont le succès a été divisé. Selon TPSGC, le montant de 10 000 \$ est excessif compte tenu de la *Ligne directrice* et des tarifs de la Cour fédérale. TPSGC soumet qu'en l'espèce, le maximum que pourrait obtenir Dumais en Cour fédérale serait de 3 360 \$. Ainsi, le niveau de complexité 3 (4 100 \$) de la *Ligne directrice* est donc approprié. Par ailleurs, TPSGC fait remarquer que

42. Représentations écrites (montant de l'indemnisation), 6 avril 2009, au para. 39.

43. Commentaires de Dumais sur les représentations additionnelles de TPSGC sur la perte de profits, 8 septembre 2009, aux para. 30-32.

le Tribunal a accordé 10 000 \$ dans son ordonnance dans *Canadian North Inc.*<sup>44</sup> mais que comparativement à ce cas, la plainte de Dumais est simple. Enfin, TPSGC soutient que la position de Dumais suivant laquelle les frais juridiques et d'experts-conseils encourus étaient des « pertes de profits » devant être compensées est sans fondement.

86. Le Tribunal confirme sa décision du 16 juin 2009 d'octroyer 10 000 \$ à titre d'indemnisation relative aux frais que Dumais a engagés pour la totalité des procédures devant le Tribunal.

87. Bien que cette somme ne soit pas suffisante pour indemniser pleinement Dumais pour les frais d'experts-conseils et de conseillers juridiques qu'elle a encourus, le Tribunal est d'avis qu'il s'inscrit dans les principes directeurs envisagés au paragraphe 2.1 de la *Ligne directrice*, notamment celui selon lequel « [l]es frais accordés représentent normalement une indemnisation partielle ». À cet égard, le Tribunal fait remarquer qu'il s'agit d'une distinction importante du principe applicable au calcul du montant de l'indemnisation pour perte de profits, dont l'objectif est de « [...] placer la partie plaignante dans la position où cette dernière se serait trouvée, n'e[û]t été l'infraction du gouvernement ».

88. Le Tribunal utilise généralement trois critères pour déterminer le degré de complexité d'une plainte : (i) la complexité du marché public, (ii) la complexité de la plainte et (iii) la complexité de la procédure relative à la plainte.

89. En l'espèce, le Tribunal est d'avis que la complexité des procédures relatives à la plainte, notamment à l'étape de l'indemnisation, était particulièrement grande. Même s'il est vrai que le succès a été divisé par rapport aux requêtes, il n'en reste pas moins que de nombreuses formalités ont été nécessaires, engendrant ainsi de longs délais. De plus, les parties ont dû avoir recours à des experts-conseils (p. ex. en comptabilité, en construction) pour préparer leur soumission sur la question de l'indemnisation. Compte tenu des difficultés soulevées par les soumissions, le Tribunal a dû rendre des décisions sur certains aspects du calcul de la perte de profits et demander aux parties de déposer de nouvelles soumissions en tenant compte de ces décisions. Ainsi, le degré inhabituellement élevé de complexité exige du Tribunal qu'il dépasse les seuils prévus dans sa *Ligne directrice*. Par conséquent, et tel qu'indiqué plus haut, le Tribunal confirme sa décision du 16 juin 2009 et accorde à Dumais un montant de 10 000 \$ pour les frais qu'elle a engagés pour la totalité des procédures relatives à la plainte.

## CONCLUSION

90. Le Tribunal recommande, par les présentes, que TPSGC indemnise Dumais en lui accordant 172 204,07 \$ en reconnaissance des profits qu'elle a perdus parce qu'elle a été privée du contrat en question.

91. De plus, le Tribunal réaffirme, par les présentes, ses indications provisoires du 16 juin 2009 en accordant à Dumais une indemnisation de 10 000 \$ pour les frais qu'elle a engagés pour la totalité des procédures relatives à la plainte et ordonne à TPSGC de prendre les dispositions nécessaires pour que le paiement soit effectué rapidement.

Serge Fréchette  
Serge Fréchette  
Membre président

---

44. *Re plainte déposée par Canadian North Inc.* (15 mai 2007), PR-2006-026R (TCCE).