



Tribunal canadien du
commerce extérieur

Canadian International
Trade Tribunal

TRIBUNAL CANADIEN
DU COMMERCE
EXTÉRIEUR

Marchés publics

DÉCISION ET MOTIFS

Dossier n° PR-2018-042

Kileel Developments Ltd.

c.

Ministère des Travaux Publics et
des Services Gouvernementaux

*Décision rendue
le jeudi 4 avril 2019*

*Motifs rendus
le mercredi 24 avril 2019*

TABLE DES MATIÈRES

DÉCISION.....	i
EXPOSÉ DES MOTIFS	1
RÉSUMÉ DE LA PLAINTÉ.....	1
PROCÉDURE DE PASSATION DU MARCHÉ PUBLIC.....	1
QUESTION PRÉLIMINAIRE – COMPÉTENCE DU TRIBUNAL.....	2
POSITION DES PARTIES.....	5
Kileel	5
TPSGC	5
Coentreprise.....	6
Réponse de Kileel	7
ANALYSE.....	7
Conclusion	12
FRAIS	12
DÉCISION.....	12
ANNEXE 1 : DISPOSITIONS PERTINENTES DE L’APPEL D’OFFRES	13
Partie 1 – Directives aux offrants et exigences	13
Partie 2 – Offre irrévocable de location	14
Partie 3 – Formulaire du bail.....	16

EU ÉGARD À une plainte déposée par Kileel Developments Ltd. aux termes du paragraphe 30.11(1) de la *Loi sur le Tribunal canadien du commerce extérieur*, L.R.C. (1985), ch. 47 (4^e suppl.);

ET À LA SUITE D'une décision d'enquête sur la plainte aux termes du paragraphe 30.13(1) de la *Loi sur le Tribunal canadien du commerce extérieur*.

ENTRE

KILEEL DEVELOPMENTS LTD.

Partie plaignante

ET

**LE MINISTÈRE DES TRAVAUX PUBLICS ET DES SERVICES
GOUVERNEMENTAUX**

Institution fédérale

DÉCISION

Aux termes du paragraphe 30.14(2) de la *Loi sur le Tribunal canadien du commerce extérieur*, le Tribunal canadien du commerce extérieur détermine que la plainte n'est pas fondée. Aucuns frais ne sont accordés à l'une ou l'autre des parties.

Cheryl Beckett
Cheryl Beckett
Membre président

L'exposé des motifs suivra à une date ultérieure.

Membre du Tribunal : Cheryl Beckett, membre président

Personnel de soutien : Courtney Fitzpatrick, conseillère juridique
Kalyn Eadie, conseillère juridique

Partie plaignante : Kileel Developments Ltd.

Institution fédérale : ministère des Travaux publics et des Services
gouvernementaux

Conseillers juridiques pour l'institution fédérale : Susan Clarke
Ian McLeod
Roy Chamoun
Kathryn Hamill
Nick Howard

Veillez adresser toutes les communications au :

Greffier
Secrétariat du Tribunal canadien du commerce extérieur
15^e étage
333, avenue Laurier Ouest
Ottawa (Ontario) K1A 0G7
Téléphone : 613-993-3595
Télécopieur : 613-990-2439
Courriel : tcce-citt@tribunal.gc.ca

EXPOSÉ DES MOTIFS

1. Le 20 novembre 2018, Kileel Developments Ltd. (Kileel) a déposé une plainte auprès du Tribunal canadien du commerce extérieur (le Tribunal), en vertu du paragraphe 30.11(1) de la *Loi sur le Tribunal canadien du commerce extérieur*¹, concernant un appel d'offres (invitation n° 81000624) publiée par le ministère des Travaux publics et des Services gouvernementaux (TPSGC) au nom d'Emploi et Développement social Canada pour la location de locaux à bureaux à Fredericton (Nouveau-Brunswick).
2. Le 26 novembre 2018, le Tribunal a décidé d'enquêter sur la plainte, puisque celle-ci répondait aux exigences du paragraphe 30.13(1) de la *Loi sur le TCCE* ainsi qu'aux conditions énoncées au paragraphe 7(1) du *Règlement sur les enquêtes du Tribunal canadien du commerce extérieur sur les marchés publics*².
3. Le Tribunal a enquêté sur la validité de la plainte, conformément aux articles 30.13 à 30.15 de la *Loi sur le TCCE*.
4. Pour les motifs qui suivent, le Tribunal conclut que la plainte n'est pas fondée.

RÉSUMÉ DE LA PLAINTE

5. Kileel soutient que le soumissionnaire retenu a présenté une soumission non conforme. Plus précisément, Kileel affirme que le soumissionnaire retenu n'a pas suivi les directives concernant les mesures prévues dans l'appel d'offres pour déterminer la superficie locative indiquée dans son offre irrévocable de location, même si le soumissionnaire retenu a attesté l'avoir fait lorsqu'il a présenté son offre.
6. À titre de mesure corrective, Kileel demande la réévaluation des soumissions présentées, la résiliation du contrat spécifique, l'attribution du contrat spécifique à la plaignante ou le versement d'une indemnité à la plaignante déterminée par le Tribunal. Kileel demande également le remboursement des frais relatifs au dépôt de la plainte et à la préparation de sa soumission.

PROCÉDURE DE PASSATION DU MARCHÉ PUBLIC

7. Le 14 février 2018, TPSGC a publié une invitation à soumettre une déclaration d'intérêt (DI) pour la location éventuelle de locaux à bureaux à Fredericton (Nouveau-Brunswick). Trois réponses ont été reçues avant l'échéance du 14 mars 2018. Dans chacune des trois réponses, on proposait la construction de nouveaux immeubles pour répondre à ce besoin³.
8. Le 2 août 2018, TPSGC a envoyé l'appel d'offres aux trois entreprises qui avaient soumis une DI : la plaignante, Kileel, la coentreprise de Donald Bondy et Earl Brewer (la coentreprise), et Ross Ventures Ltd⁴.
9. Le 5 septembre 2018, le processus d'appel d'offres a pris fin.
10. Le jour où le processus a pris fin, trois offres ont été reçues et ouvertes, conformément à la procédure de dépouillement public prévue à la section 16 de la partie 2, *Offre irrévocable de location*⁵. Les représentants des trois offrants étaient présents lors du dépouillement⁶.

1. L.R.C. (1985), ch. 47 (4^e suppl.) [*Loi sur le TCCE*].
2. D.O.R.S./93-602 [*Règlement*].
3. Pièce PR-2018-042-16, vol. 1 aux p. 5, 27-29.
4. Pièce PR-2018-042-16, vol. 1 aux p. 5, 127, 129.
5. Pièce PR-2018-042-01, vol. 1 à la p. 42.
6. Pièce PR-2018-042-16, vol. 1 à la p. 12.

11. Le 10 septembre 2018, toujours conformément à la section 16 de la partie 2, Offre irrévocable de location, on a envoyé aux trois offrants des copies électroniques des articles 1 et 2 de chaque offre irrévocable de location reçue⁷.

12. Le 16 octobre 2018, TPSGC a informé la coentreprise que son offre irrévocable de location était acceptée⁸.

13. Le 17 octobre 2018, TPSGC a informé Kileel que son offre n'était pas acceptée. Le même jour, Kileel a demandé un compte rendu en personne. La réunion de compte rendu a eu lieu le 6 novembre 2018. Lors de la réunion, Kileel a fait valoir que la coentreprise avait indiqué dans son offre le même nombre de mètres carrés utilisables et locatifs. TPSGC a confirmé au cours de la réunion que l'évaluation financière de toutes les offres se fondait sur les chiffres indiqués dans les offres et que, une fois les immeubles construits et les mesures effectuées, le loyer à payer serait déterminé selon la moindre des superficies suivantes : le nombre de mètres carrés locatifs d'après la mesure de la superficie ou le nombre de mètres carrés locatifs indiqué dans l'offre⁹.

14. Le 7 novembre 2018, Kileel a présenté une lettre d'opposition à TPSGC. Kileel a déposé sa plainte auprès du Tribunal le 20 novembre 2018, avant de recevoir la réponse à sa lettre d'opposition. TPSGC a fourni au Tribunal une version provisoire de la réponse à l'opposition, dans laquelle il réitérait la position prise durant la réunion de compte rendu¹⁰.

15. Le 26 novembre 2018, comme indiqué ci-dessus, le Tribunal a accepté d'enquêter sur la plainte.

16. Le 17 décembre 2018, la coentreprise a présenté une requête en intervention. Le 21 décembre 2018, comme le Tribunal n'avait reçu aucune opposition à cette demande de la part des parties, il a accordé à la coentreprise le statut d'intervenante¹¹.

QUESTION PRÉLIMINAIRE – COMPÉTENCE DU TRIBUNAL

17. Dans sa plainte, Kileel soutient que l'article 515 de l'*Accord de libre-échange canadien*¹² et l'article XV de l'*Accord révisé sur les marchés publics*¹³ s'appliquent à l'espèce.

18. Dans le Rapport de l'institution fédérale, TPSGC fait valoir que le Tribunal n'a pas compétence pour instruire la présente plainte, car la procédure de passation du marché public ne visait pas un contrat spécifique au sens du paragraphe 30.11(1) de la *Loi sur le TCCE*.

19. TPSGC demande au Tribunal de revoir la position adoptée dans la décision *Immeubles Yvan Dumais c. Ministère des Travaux publics et Services gouvernementaux*¹⁴, dans laquelle le Tribunal a conclu que la

7. Pièce PR-2018-042-16, vol. 1 à la p. 129.

8. Pièce PR-2018-042-16A (protégée), vol. 2 à la p. 214.

9. Pièce PR-2018-042-16, vol. 1 aux p. 158-159.

10. Pièce PR-2018-042-16, vol. 1 à la p. 162.

11. Pièce PR-2018-042-15, vol. 1.

12. *Accord de libre-échange canadien*, en ligne : Secrétariat du commerce intérieur <<https://www.cfta-alec.ca/wp-content/uploads/2017/06/CFTA-Consolidated-Text-Final-Print-Text-French-.pdf>> (entré en vigueur le 1^{er} juillet 2017) [ALEC].

13. *Accord révisé sur les marchés publics*, en ligne : Organisation mondiale du commerce <http://www.wto.org/french/docs_f/legal_f/rev-gpr-94_01_f.htm> (entré en vigueur le 6 avril 2014) [AMP révisé].

14. (10 juin 2008), PR-2007-079 (TCCE) [*Immeubles Yvan Dumais*].

location immobilière est un service qui n'est pas exclu de la portée de l'*Accord sur le commerce intérieur*¹⁵, de l'*Accord sur les marchés publics* de l'OMC¹⁶ et de l'*Accord de libre-échange nord-américain*¹⁷.

20. TPSGC fait valoir que le Tribunal devrait revoir la caractérisation de la location immobilière à titre de « service » en tenant compte du fait que, en common law, la location est considérée comme le transfert d'une propriété ou d'un intérêt sur un bien immobilier et non pas comme un bien ou un service.

21. TPSGC soutient également que la tendance générale est à l'exclusion de la location immobilière de la portée des accords de libre-échange négociés récemment par le Canada, et que les modifications apportées à l'*ACI* (devenu l'*ALEC*) et à l'*Accord sur les marchés publics* (qui est désormais l'*AMP révisé*) ont établi à l'évidence que la location immobilière n'est pas visée par les accords commerciaux.

22. Plus précisément, l'article 504, Champ d'application et portée, de l'*ALEC* énonce désormais ce qui suit :

11. Le présent chapitre ne s'applique pas :

[...]

(e) à l'acquisition ou à la location de terrains, de bâtiments existants ou d'autres biens immeubles, ou aux droits y afférents;

23. TPSGC fait valoir que le libellé de l'*AMP révisé* est semblable à celui de l'*ALEC* et que la location immobilière n'est donc plus visée par cet accord. TPSGC s'appuie sur l'alinéa 3a) de l'article II, qui prévoit ce qui suit :

3. À moins que les annexes de l'Appendice I concernant une Partie n'en disposent autrement, le présent accord ne s'applique pas:

a. à l'acquisition ou à la location de terrains, de bâtiments existants ou d'autres biens immeubles, ou aux droits y afférents;

24. Pour ce qui est de l'*ALENA*, TPSGC reconnaît que l'accord n'est pas modifié puisque le nouvel *Accord Canada-États-Unis-Mexique*¹⁸ n'est pas encore entré en vigueur. Cependant, TPSGC souligne que les obligations du Canada relatives à la passation de marchés publics au titre de cet accord seront régies par l'*AMP révisé* pour ce qui est des États-Unis et par l'*Accord de Partenariat transpacifique global et progressiste*¹⁹ en ce qui a trait au Mexique. TPSGC soutient que la location immobilière est exclue de la portée de ces deux accords.

15. 18 juillet 1994, Gaz. C. 1995.I.1323, en ligne : Secrétariat du commerce intérieur <http://www.ait-aci.ca/index_fr/ait.htm> [*ACI*].

16. 15 avril 1994, en ligne : Organisation mondiale du commerce <http://www.wto.org/french/docs_f/legal_f/rev-gpr-94_01_f.htm> [*AMP*].

17. *Accord de libre-échange nord-américain entre le gouvernement du Canada, le gouvernement des États-Unis d'Amérique et le gouvernement des États-Unis du Mexique*, 17 décembre 1992, R.T.C. 1994, n° 2, en ligne : Affaires mondiales Canada <<http://international.gc.ca/trade-commerce/trade-agreements-accords-commerciaux/agr-acc/nafta-alena/fta-ale/index.aspx?lang=fra>> (entré en vigueur le 1^{er} janvier 1994) [*ALENA*].

18. En ligne : <https://international.gc.ca/trade-commerce/trade-agreements-accords-commerciaux/agr-acc/cusma-aceum/text-texte/toc-tdm.aspx?lang=fra> [*ACEUM*].

19. En ligne : <https://international.gc.ca/trade-commerce/trade-agreements-accords-commerciaux/agr-acc/cptpp-ptpgp/text-texte/index.aspx?lang=fra>.

25. Dans sa réponse, Kileel fait valoir que l'*AMP révisé* englobe la location immobilière à titre de service. Kileel souligne que dans l'annexe 5 du Canada à l'appendice I de l'*AMP révisé*, laquelle établit la liste de services visés, figurent les « services immobiliers se rapportant à des biens propres ou loués » (code 821 de la Classification centrale des produits provisoire des Nations unies²⁰). Selon la note explicative associée à ce code, les services suivants sont visés :

Services de location simple ou en crédit-bail se rapportant à des bâtiments industriels et commerciaux ou à d'autres bâtiments non affectés à l'habitation, loués à des tiers par leurs propriétaires ou leurs locataires. A titre d'exemples, il peut s'agir soit d'usines, d'immeubles de bureaux, d'entrepôts, de théâtres ou d'immeubles polyvalents non affectés en principal à l'habitation, soit de terres agricoles, de forêts ou de propriétés similaires, soit encore de terrains pour l'exploitation des minerais et du pétrole²¹.

26. Dans la décision *Immeubles Yvan Dumais*, le Tribunal a conclu que le code s'appliquait aux services de location immobilière et que le Tribunal avait compétence à l'égard des procédures de marchés publics portant sur ces services en vertu de l'*AMP*.

27. Selon le Tribunal, l'alinéa 504(11)e) de l'*ALEC* exclut expressément la location immobilière de la portée de l'accord. Par conséquent, le Tribunal convient qu'il n'a pas compétence à l'égard de la présente procédure de marché public en vertu de l'*ALEC*.

28. Cependant, le Tribunal n'accepte pas les arguments de TPSGC concernant l'*AMP révisé*. Bien que le libellé de l'alinéa 3a) de l'article II de l'*AMP révisé* soit semblable à celui de l'*ALEC*, le texte introductif de l'article 3 permet aux parties d'inscrire des articles exclus comme la location immobilière dans leurs annexes. Comme le souligne Kileel, le libellé de l'annexe 5 du Canada, intitulée « Services », est le même que celui qui, selon le Tribunal dans la décision *Immeubles Yvan Dumais*, incluait la location de locaux à bureaux. Par conséquent, le Tribunal conclut que la location immobilière est un « service » visé par l'*AMP révisé*.

29. Le Tribunal conclut également qu'il a compétence à l'égard des procédures de marchés publics en matière de location immobilière en vertu de l'*ALENA*. Dans la décision *Immeubles Yvan Dumais*, le Tribunal a conclu que la location immobilière est un « service », selon le sens ordinaire du mot « location »²². Dans son analyse des modalités de l'*ALENA*, le Tribunal a constaté que la location immobilière ne figurait pas parmi les services énoncés à la section B de l'annexe 1001.1b-2, qui dresse la liste de tous les services exclus de la portée de l'*ALENA*, et que le Tribunal a donc compétence à l'égard des procédures de marchés publics portant sur des services de location immobilière en vertu de cet accord.

30. Le Tribunal souligne que TPSGC a concédé que le libellé de l'*ALENA* n'a pas été modifié depuis la décision *Immeubles Yvan Dumais*. Selon le Tribunal, le fait que d'autres accords, notamment celui qui remplacera l'*ALENA*, pourraient exclure la location immobilière de leur portée n'est pas une raison valable d'adopter une interprétation différente concernant les modalités de l'accord. Quoi qu'il en soit, comme le Tribunal a déjà conclu que la location immobilière est un service qui est expressément visé à l'annexe 5 du Canada de l'*AMP révisé*, il semble que TPSGC ait surestimé la mesure dans laquelle le nouvel *ACEUM* exclura la location immobilière de sa portée.

20. https://www.wto.org/french/tratop_f/serv_f/cpc_provisional_complete_f.pdf.

21. *Immeubles Yvan Dumais* au par. 45.

22. *Ibid.* aux par. 27-28.

31. Par conséquent, le Tribunal conclut qu'il a compétence à l'égard de la procédure de passation du marché public en question dans la présente plainte en vertu de l'*AMP révisé* et de l'*ALENA*.

POSITION DES PARTIES

Kileel

32. Comme mentionné ci-dessus, Kileel reproche à TPSGC d'avoir accepté une offre non conforme en contravention de l'article XV de l'*AMP révisé* et de l'article 515 de l'*ALEC*.

33. Plus précisément, Kileel fait valoir que la soumission de la coentreprise n'était pas conforme aux Directives concernant les mesures figurant à l'annexe B à la partie 3, Formulaire de bail, et aux exigences prévues à l'article 5 de la partie 1, Directives aux offrants et exigences, même si la coentreprise avait attesté de la conformité de sa soumission à ces directives, conformément à l'article 5 de la partie 2, Offre irrévocable de location.

34. L'article 5 de la partie 1, Directives aux offrants et exigences, précise que TPSGC doit se procurer des locaux à bureaux d'une *superficie utilisable* d'au moins 3310,65 mètres carrés, mais que les offrants doivent proposer des tarifs de location fondés sur la *superficie locative*. La superficie utilisable et la superficie locative devaient être calculées selon les Directives concernant les mesures.

35. En résumé, selon les Directives concernant les mesures, la superficie locative est définie comme la superficie intérieure totale pouvant être occupée et englobe les « aires accessoires ». Cependant, la définition de la superficie utilisable exclut les « aires accessoires ». Par conséquent, selon la définition donnée, la superficie locative doit être plus grande que la superficie utilisable.

36. À l'article 2 de son Offre irrévocable de location, la coentreprise a proposé un taux pour une superficie utilisable et une superficie locative mesurant exactement 3310,65 mètres carrés. Kileel fait valoir que, d'après les définitions de la superficie utilisable et de la superficie locative, une de ces mesures est erronée. Or, si les mesures de la superficie locative sont exactes, l'offre de la coentreprise ne respecte pas l'exigence minimale relative à la superficie utilisable.

37. À l'inverse, si la mesure de la superficie utilisable est exacte, la superficie locative devrait donc être plus grande. Comme le loyer annuel de base correspond au taux de location de base offert multiplié par la ou les superficies locatives²³, Kileel soutient que le prix de la coentreprise devrait aussi être plus élevé. Kileel fait valoir que, d'une façon ou d'une autre, les offrants étaient désavantagés par ce manquement.

TPSGC

38. TPSGC soutient avoir mené le processus de location immobilière de façon équitable et raisonnable, conformément aux modalités de l'appel d'offres et aux pratiques courantes en matière de location commerciale.

39. Conformément à ces pratiques commerciales, la superficie utilisable et la superficie locative, identiques dans l'offre de la coentreprise, sont considérées acceptables, compte tenu du fait que la superficie utilisable offerte respecte l'exigence minimale de 3310,65 mètres carrés indiquée à l'alinéa 5a) de l'appel d'offres, et que la section prévue pour la superficie locative n'a pas été laissée vide.

23. Division 16(iv)(aa) de la partie 1, Directives aux offrants et exigences.

40. TPSGC soutient que, même si la valeur de la superficie locative offerte par la coentreprise est identique à la valeur de la superficie utilisable offerte, l'appel d'offres ne prévoit aucune exigence minimale établie pour ce qui est de la superficie locative.

41. Par ailleurs, TPSGC fait valoir que, habituellement, lors de la révision de ce genre d'appel d'offres, la valeur numérique de la superficie locative n'est pas vérifiée ni ne doit être démontrée, compte tenu du fait que l'appel d'offres n'exige pas précisément que soient fournis en détail les mesures de la superficie locative nécessaires pour vérifier cette valeur.

42. TPSGC fait remarquer que l'appel d'offres a été établi en prévision d'offres fondées sur des travaux de construction futurs, et reconnaissant que les dimensions de la superficie locative définitive nécessaires pour fournir la superficie utilisable indiquée seraient donc forcément incertaines jusqu'à ce que la conception et la construction soient achevées, l'appel d'offres prévoyait un processus d'ajustement ultérieur en vue du calcul de la superficie locative. Ce mécanisme d'ajustement figure à l'article 5 de la partie 2, Offre irrévocable de location.

43. Enfin, TPSGC affirme que, comme la valeur de la superficie locative est l'une des composantes de la valeur actualisée de l'offre, les offrans de l'industrie, désireux de présenter une offre concurrentielle, seraient motivés à offrir ce qui, selon eux, constituerait la valeur de superficie locative la plus basse possible. Un soumissionnaire qui proposerait une valeur minimale pour la superficie locative accepterait de courir un risque commercial, puisque TPSGC veillerait à ce que l'offrant respecte la valeur actualisée nette calculée du loyer, quelle que soit la superficie locative réelle qui en résulterait. En fait, selon l'expérience de TPSGC avec l'industrie de la location immobilière, cette pratique avait cours de temps à autre et l'État pourrait tirer avantage de ce genre d'offres concurrentielles.

Coentreprise

44. À l'instar de TPSGC, la coentreprise est d'avis qu'aucune vérification des mesures attestées par les fournisseurs n'était prévue dans l'offre irrévocable de location et que la coentreprise a répondu aux exigences minimales de l'appel d'offres en attestant que la superficie utilisable équivalait à 3310,65 mètres carrés et en fournissant la valeur de la superficie locative.

45. De plus, la coentreprise fait valoir que le Tribunal a toujours soutenu que les évaluateurs peuvent se fier sans réserve aux attestations des fournisseurs. En l'espèce, rien ne permettait à TPSGC de croire que la superficie utilisable dans l'offre irrévocable de location de la coentreprise serait inférieure à l'exigence minimale attestée.

46. Par ailleurs, il était juste et raisonnable pour TPSGC de se fier à l'attestation de la coentreprise sans remettre en question la superficie locative indiquée puisque le formulaire de location figurant dans l'appel d'offres permettait à TPSGC de mesurer lui-même la superficie locative réelle et de tirer tout avantage tarifaire résultant de la mesure réelle.

47. La coentreprise soutient que, contrairement à l'affirmation de Kileel, si la coentreprise avait utilisé une valeur plus élevée pour la superficie locative, le prix au mètre carré dans l'offre de la coentreprise aurait été inférieur, et non supérieur. En effet, dans l'offre de la coentreprise, le point de départ est le loyer annuel total qui, selon la coentreprise, est nécessaire pour que son offre soit financièrement viable. Si la superficie locative était plus élevée, la coentreprise aurait réduit son prix au mètre carré en conséquence pour obtenir la même valeur définitive.

48. Enfin, la coentreprise fait valoir que les modalités du formulaire de location sont très favorables pour le gouvernement et qu'il existe un risque réel que les fournisseurs reçoivent un loyer annuel inférieur au loyer annuel total nécessaire pour que l'offre soit financièrement viable si la superficie locative réelle mesurée par TPSGC est inférieure à la superficie locative offerte. Dans ces circonstances, un fournisseur prudent doit s'assurer que la superficie locative offerte n'est pas surévaluée.

Réponse de Kileel

49. En réponse aux observations de TPSGC et de la coentreprise, Kileel soutient que, bien qu'il ne soit peut-être pas possible pour TPSGC d'exiger des mesures exactes au moment de la présentation des soumissions, TPSGC était néanmoins tenu d'évaluer les soumissions pour déterminer si elles étaient à première vue conformes aux exigences des documents de l'invitation à soumissionner. Selon Kileel, le fait que la valeur de la superficie locative proposée par la coentreprise était la même que la superficie utilisable était une indication du non-respect à première vue des Directives concernant les mesures.

50. Par ailleurs, Kileel soutient que TPSGC ne peut pas se fier aux pratiques courantes en matière de location commerciale si elles ne font pas partie des critères énoncés dans les documents d'invitation à soumissionner.

51. Enfin, Kileel fait valoir que le fait que l'État tirerait avantage de toute différence entre la superficie locative offerte et la superficie locative réelle mesurée ne justifie pas l'acceptation d'une soumission non conforme.

ANALYSE

52. Aux termes de l'article 30.14 de la *Loi sur le TCCE*, le Tribunal doit, lorsqu'il a décidé d'enquêter, limiter son étude à l'objet de la plainte. En outre, à la fin de l'enquête, le Tribunal doit déterminer la validité de la plainte en fonction des procédures et autres exigences établies par règlement pour le contrat spécifique.

53. L'article 11 du *Règlement* prévoit notamment que le Tribunal doit déterminer si le marché public a été passé conformément aux exigences des accords commerciaux applicables.

54. Dans sa plainte, Kileel affirme que l'offre retenue n'est pas conforme aux exigences essentielles de l'invitation à soumissionner parce que l'offrant retenu n'a pas suivi les Directives concernant les mesures pour déterminer la valeur locative indiquée dans son offre irrévocable de location.

55. Tous les accords commerciaux exigent que les appels d'offres soient évalués conformément aux exigences des documents d'appel d'offres et que les soumissionnaires dont la soumission n'est pas conforme ne soient pas retenus pour l'attribution du contrat. Plus précisément, le paragraphe 1015(4) de l'*ALENA* prévoit ce qui suit :

(a) pour être considérée en vue de l'adjudication, une soumission devra être conforme, au moment de son ouverture, aux *conditions essentielles* spécifiées dans les avis ou dans la documentation relative à l'appel d'offres, et avoir été présentée par un fournisseur remplissant les conditions de participation; [...]

(d) l'adjudication des marchés sera conforme aux critères et aux *conditions essentielles* spécifiées dans la documentation relative à l'appel d'offres; [...]

[Nos italiques]

56. Il est bien établi qu'une entité acheteuse s'acquitte de cette obligation lorsqu'elle procède à une évaluation raisonnable conforme aux modalités des documents d'appel d'offres. Cependant, le Tribunal peut conclure qu'une évaluation est déraisonnable si les évaluateurs ne se sont pas appliqués à l'évaluation de la proposition d'un soumissionnaire, ont mal interprété la portée d'une exigence, n'ont pas tenu compte de renseignements d'importance cruciale fournis dans une soumission, ont fondé leur évaluation sur des critères non divulgués ou ont effectué une évaluation non équitable sur le plan de la procédure.

57. De façon préliminaire, le Tribunal reconnaît que, si elle est calculée conformément aux Directives concernant les mesures, la valeur de la superficie locative doit être supérieure à la valeur de la superficie utilisable, puisque la superficie locative comprend les aires accessoires, ce qui n'est pas le cas pour la superficie utilisable.

58. Le Tribunal admet également qu'il est évident que la valeur de la superficie locative dans l'offre de la coentreprise n'a pas été calculée conformément aux Directives concernant les mesures, car elle est identique à la valeur de la superficie utilisable. Le Tribunal constate que ni TPSGC ni la coentreprise n'ont fait valoir que la coentreprise s'est conformée aux Directives concernant les mesures lorsqu'elle a présenté son offre.

59. De toute évidence, l'évaluation de TPSGC ne peut être considérée comme raisonnable si elle omet une exigence essentielle de l'invitation à soumissionner. Cependant, les modalités des documents d'appel d'offres ne permettent pas de déterminer clairement si le respect des Directives concernant les mesures était en fait une exigence essentielle de l'appel d'offres. Le Tribunal doit donc déterminer s'il était raisonnable pour TPSGC de considérer que le respect des Directives concernant les mesures n'était pas une exigence essentielle de l'appel d'offres et de conclure que l'offre de la coentreprise était conforme.

60. Les documents de l'invitation à soumissionner sont interprétés selon les règles d'interprétation des contrats, qui prévoient que les modalités des contrats doivent être interprétées selon leur sens ordinaire dans le contexte dans lequel elles sont utilisées²⁴. Dans l'arrêt *Tercon Contractors*, la Cour suprême du Canada conclut que « [l]e principe fondamental d'interprétation » applicable à l'interprétation des documents d'appel d'offres « veut qu'une clause contractuelle ne doive pas être considérée isolément mais en harmonie avec les autres et à la lumière de son objet et du contexte commercial dans lequel elle s'inscrit²⁵ ».

61. Kileel fonde son argumentation sur l'alinéa 5b) de la partie 1, Directives aux offrants et exigences. L'alinéa 5b) de la partie 1 énonce ce qui suit :

- b) Les lieux loués requis sont indiqués en termes de superficie utilisable; cependant, les offrants doivent proposer des taux de location fondés sur la superficie locative définie et déterminée conformément aux « Directives concernant les mesures » jointes en annexe au

24. *StenoTran Services Inc. et Atchison & Denman Court Reporting Services Ltd. c. Service administratif des tribunaux judiciaires* (15 avril 2016), PR-2015-043 (TCCE) au par. 39; *Microsoft Canada Co., Microsoft Corporation, Microsoft Licensing, GP et Softchoice Corporation c. Ministère des Travaux publics et des Services gouvernementaux* (12 mars 2010), PR-2009-056 (TCCE) au par. 50; *Siemens Westinghouse Inc. c. Canada (ministre des Travaux publics et des Services gouvernementaux)*, 2000 CanLII 15611 (CAF); *Ready John Inc. c. Canada (Travaux publics et des Services gouvernementaux)*, 2004 CAF 222 (CanLII) au par. 35; *Bergevin c. Canada (Agence de développement international)*, 2009 CAF 18 (CanLII) aux par. 17-22; *Tercon Contractors Ltd. c. British Columbia (Transportation and Highways)*, [2010] 1 RSC 69, 2010 CCN 4 (CanLII) [*Tercon Contractors*] aux par. 64-65; *Sattva Capital Corp. c. Creston Moly Corp.*, [2014] 2 RSC 633, 2014 SCC 53 (CanLII) aux par. 47-48, 56-58.

25. Au par. 64.

formulaire de bail. Dans leur offre irrévocable de location, les offrants doivent indiquer à la fois la superficie utilisable et la superficie locative des lieux loués offerts.

[Souligné dans l'original, traduction]

62. L'article 5 de la partie 2, Offre irrévocable de location, prévoit ce qui suit :

5. **MESURE DES SUPERFICIES**

- a) *L'offrant atteste que les superficies locatives et utilisables indiquées à l'article 2 de la présente offre irrévocable de location ont été mesurées conformément aux Directives concernant les mesures définies à l'annexe B, intitulée « Directives concernant les mesures », jointe à la partie 3, Formulaire de bail, du présent document d'appel d'offres, et convient que, si la présente offre irrévocable de location est retenue, les montants à payer aux termes du bail seront calculés d'après la moindre des superficies suivantes : la superficie locative mesurée que le locataire déterminera ou la superficie locative des locaux indiquée dans l'offre irrévocable de location.*
- b) Si le locataire juge que la superficie utilisable mesurée des lieux loués est inférieure à celle qui est indiquée dans la présente offre irrévocable de location, l'offrant fournira le reste de la superficie manquante dans un lieu acceptable pour le locataire. Si le locataire a déjà accepté l'offre irrévocable de location et que l'offrant est incapable d'offrir la superficie manquante, il paiera les frais que le locataire aura engagés ou dédommagera ce dernier des préjudices qu'il aura subis à cet égard.
- c) Si le locataire juge que la superficie utilisable mesurée des lieux loués est supérieure à celle qui est indiquée à l'alinéa 5a) de la partie 1, Directives aux offrants et exigences, le locataire se réserve le droit de payer seulement pour les superficies utilisables et locatives requises. Tous les frais associés à l'application de ce droit seront imputés à l'offrant.
- d) *Le locataire définit, communique et confirme ses besoins en locaux en termes de superficie utilisable, et il réalise une évaluation financière des offres irrévocables de location à l'aide des superficies locatives indiquées par l'offrant.*

[Nos italiques, traduction]

63. Kileel met en évidence le libellé de l'alinéa 5b), selon lequel « les offrants *doivent proposer* des taux de location fondés sur la superficie locative *définie et déterminée conformément aux "Directives concernant les mesures"* jointes en annexe au formulaire de bail » [nos italiques]. De plus, comme le prévoit l'alinéa 5a) de la partie 2, Offre irrévocable de location, les offrants devaient attester que les superficies locative et utilisable indiquées dans l'offre avaient été mesurées conformément aux Directives concernant les mesures.

64. Le Tribunal reconnaît que, à première vue, l'utilisation du terme « doivent » à l'alinéa 5b) de la partie 1, et le fait que l'alinéa 5a) de la partie 2 exige que les soumissionnaires attestent de la conformité aux Directives concernant les mesures, laisse croire que l'une des exigences essentielles de l'appel d'offres est que la ou les superficies locatives indiquées à l'article 2 des offres irrévocables de location soient déterminées conformément aux Directives concernant les mesures.

65. Cependant, il faut examiner ce libellé dans le contexte des exigences de l'appel d'offres, de l'objet de ces articles et de l'objet de l'appel d'offres dans son intégralité. Comme TPSGC et la coentreprise l'ont

affirmé, il est important de prendre en considération, d'une part, le libellé au regard de l'ensemble de l'article 5 de la partie 2 et, d'autre part, l'objet pour lequel les mesures des superficies locative et utilisable sont prévues.

66. Le Tribunal relève que la dernière ligne de l'alinéa 5b) de la partie 1 énonce succinctement « [d]ans leur offre irrévocable de location, les offrants doivent indiquer à la fois la superficie utilisable et la superficie locative des lieux loués offerts. » Il est clair que le document d'appel d'offres exige des offrants qu'ils indiquent un chiffre pour la superficie utilisable et un autre pour la superficie locative, comme l'affirme TPSGC, à des fins différentes toutefois. Comme il est énoncé à l'alinéa 5b) de la partie 1 et à l'alinéa 5d) de la partie 2, le chiffre fourni pour la superficie utilisable à l'article 2 de l'offre irrévocable de location vise à confirmer que l'offrant est en mesure de satisfaire à l'exigence minimale relative à la superficie de 3310,65 mètres carrés.

67. Comme il est prévu à l'alinéa 5b) de la partie 1 et aux alinéas 5a) et 5d) de la partie 2, la superficie locative offerte devait être utilisée conjointement avec le taux de location indiqué dans l'offre pour déterminer le coût du loyer aux fins de l'évaluation des soumissions, ce qui est mis en évidence par la partie soulignée de l'alinéa 5b). En effet, conformément à la division 16(iv)(aa) de la partie 1, le loyer annuel de base correspond au taux de location de base au mètre carré indiqué dans l'offre multiplié par la superficie locative offerte. Ce chiffre a été utilisé dans l'évaluation financière de la soumission des offrants.

68. Cependant, l'alinéa 5a) de la partie 2, Offre de location irrévocable, énonce que « les montants à payer aux termes du bail seront calculés *d'après la moindre des superficies suivantes* : la superficie locative mesurée que le locataire déterminera ou la superficie locative des locaux indiquée dans l'offre irrévocable de location » [nos italiques]. L'article 1 de la partie 3, Formulaire de location, permet au locataire de prendre des mesures en conformité avec les Directives concernant les mesures une fois que l'offre irrévocable de location est acceptée. Par l'effet de l'alinéa 5a) de la partie 2, le loyer annuel de base n'augmentera pas si la superficie locative est supérieure à ce qui était indiqué dans l'offre irrévocable de location; la valeur qui changera est le taux de location au mètre carré. Par conséquent, le gouvernement ne peut jamais se voir imposer un loyer plus élevé que celui indiqué dans l'offre.

69. Le tribunal constate que, comme le fait valoir la coentreprise, un offrant pouvait déterminer le montant total du loyer (le loyer annuel de base) qu'il souhaitait facturer et repasser les étapes dans le sens inverse à partir de ce chiffre pour obtenir les valeurs correspondant au loyer au mètre carré et à la superficie locative. Si les valeurs sont déterminées de cette façon, il n'y a techniquement pas de valeur minimale pour la superficie locative; cependant, d'un point de vue pratique, il est logique qu'un offrant n'inscrive pas une valeur pour la superficie locative qui est inférieure à la superficie utilisable. En indiquant une valeur pour la superficie locative de façon à ce qu'elle soit égale à la superficie utilisable minimale, l'offrant aurait la garantie de recevoir un loyer au montant correspondant à la superficie minimale qu'il doit effectivement fournir.

70. TPSGC et la coentreprise affirment que l'inclusion de mécanismes d'ajustement est une pratique courante dans l'industrie de la location immobilière en raison du degré d'incertitude inhérent aux projets de travaux. La coentreprise a présenté une preuve par affidavit à cet égard²⁶.

71. Le Tribunal reconnaît l'existence d'un certain degré d'incertitude inhérent à la fourniture de mesures lorsqu'un bâtiment n'a pas encore été construit ou est en voie de l'être. L'inclusion de l'article 5 de

26. Pièce PR-2018-042-19, vol. 1 aux p. 12-13.

la partie 2 montre que le document d'appel d'offres est conçu de façon à tenir compte du fait que les valeurs de la superficie utilisable et de la superficie locative peuvent être incertaines au moment de la présentation des offres.

72. Par conséquent, le Tribunal conclut que l'alinéa 5b) de la partie 1, selon lequel les offrants « doivent proposer des taux de location fondés sur la superficie locative définie et déterminée conformément aux "Directives concernant les mesures" jointes en annexe au formulaire de bail », doit être lu conjointement avec l'article 5 de la partie 2, qui prévoit des directives plus détaillées à l'intention des offrants concernant la prise de mesure des superficies. Compte tenu du reste de l'appel d'offres et selon une interprétation raisonnable, l'alinéa 5b) de la partie 1 n'exige pas que les offrants aient calculé la superficie locative conformément aux Directives concernant les mesures au moment de la présentation des offres. Comme le fait valoir TPSGC, il est raisonnable de considérer que la seule exigence est de fournir la valeur utilisée comme variable pour déterminer le loyer annuel de base des locaux.

73. Cette valeur, contrairement à ce que soutient Kileel, ne doit pas nécessairement être supérieure à la valeur de la superficie utilisable au moment de la présentation de l'offre. Selon le Tribunal, la mesure réelle de la superficie locative ne pourra nécessairement être établie que lorsque les bâtiments seront construits et que ces mesures auront été vérifiées par le locataire, conformément aux Directives concernant les mesures. Comme Kileel l'a indiqué dans sa plainte, d'après les définitions énoncées dans le bail, la superficie locative définitive établie dans le bail sera supérieure à la superficie utilisable. Toutefois, l'affirmation de Kileel selon laquelle le loyer annuel de base augmenterait si la superficie locative est plus élevée ne peut être retenue. Ce qui changera, c'est que la coentreprise percevra un loyer inférieur au mètre carré. Par ailleurs, selon les modalités de l'appel d'offres, il n'est pas possible que le loyer annuel de base soit modifié.

74. L'existence d'un mécanisme d'ajustement est un élément important dans l'interprétation de l'obligation d'attester de la conformité aux Directives concernant les mesures, qui figurent, l'un et l'autre, à l'alinéa 5a) de la partie 2. Selon le Tribunal, l'exigence d'attestation de la superficie locative vise principalement à obtenir de la part des fournisseurs la reconnaissance du fait que la superficie locative indiquée dans l'offre sera utilisée pour déterminer le loyer à payer même si la superficie locative mesurée est supérieure à la superficie locative indiquée dans l'offre.

75. Il convient également de noter que TPSGC n'avait aucune façon de vérifier l'attestation des mesures au moment de la présentation des offres, puisque les plans d'étage qui accompagnaient les offres n'étaient pas suffisamment détaillés²⁷. Il est donc raisonnable que les évaluateurs aient accepté sans réserve l'attestation de la coentreprise selon laquelle la superficie locative avait été mesurée conformément aux Directives concernant les mesures au moment de la présentation de son offre irrévocable de location.

76. Il est compréhensible que Kileel en soit arrivé à l'interprétation selon laquelle il était essentiel de se conformer aux Directives concernant les mesures au moment de la présentation des offres, compte tenu du libellé de l'alinéa 5b) de la partie 1 et 5a) de la partie 2. Le libellé de ces dispositions n'est pas clair et, comme le démontre cette plainte, il a suscité la confusion chez les offrants.

77. Il est également compréhensible que Kileel reproche à la coentreprise de ne pas avoir tenté de se conformer aux Directives concernant les mesures, d'autant plus que Kileel et l'autre offrant ont indiqué, pour la superficie locative, des chiffres plus élevés que pour la surface utilisable et semblent s'être efforcés,

27. L'alinéa 11(c) de la partie 1, Directives aux offrants et exigences, permet aux offrants de proposer une nouvelle construction et de fournir des plans d'étage plutôt que des dessins réalisés avec AutoCAD.

dans une certaine mesure, de donner leurs meilleures estimations fondées sur les plans d'étage accompagnant leur offre, même si de nouvelles constructions étaient prévues dans les trois offres²⁸.

78. Toutefois, le Tribunal constate que la seule raison pour laquelle il est évident que la coentreprise ne s'est pas conformée aux Directives concernant les mesures, c'est qu'elle a indiqué dans son offre la même valeur pour les surfaces locatives et utilisables. Si elle avait gonflé la superficie locative offerte d'un montant arbitraire et réduit son loyer au mètre carré en conséquence, le fait que la coentreprise ne s'est pas conformée aux Directives concernant les mesures n'aurait pas été évident.

79. Dans l'appel d'offres, il est clair que, indépendamment de la valeur de la surface locative et du taux de location, le loyer annuel de base résultant serait établi au moment de la présentation de l'offre, serait utilisé à des fins d'évaluation et deviendrait le montant du loyer annuel définitif de l'offre retenue. Tous les offrants étaient au courant de cette modalité et ont agi en conséquence. Lors de l'évaluation des offres, TPSGC n'est pas allé au-delà des valeurs des superficies locatives fournies par les offrants et a simplement utilisé ces chiffres sans réserve aux fins de l'évaluation.

80. Par conséquent, le Tribunal considère que le respect des Directives concernant les mesures n'était pas une exigence essentielle de l'appel d'offres et que la décision de l'évaluateur de considérer l'offre de la coentreprise comme conforme était raisonnable.

Conclusion

81. Pour les motifs énoncés plus haut, le Tribunal conclut que la plainte n'est pas fondée.

FRAIS

82. TPSGC n'a pas demandé le remboursement des frais qu'il avait engagés pour le traitement de la plainte. Chaque partie supportera donc ses propres frais.

DÉCISION

83. Aux termes du paragraphe 30.14(2) de la *Loi sur le TCCE*, le Tribunal détermine que la plainte n'est pas fondée.

Cheryl Beckett

Cheryl Beckett
Membre président

28. Pièce PR-2018-042-16, vol. 1 aux p. 131 et 135; pièce PR-2018-042-17 (protégée), vol. 2 aux p. 29-40 et 95-97.

ANNEXE 1 : DISPOSITIONS PERTINENTES DE L'APPEL D'OFFRES

Partie 1 – Directives aux offrants et exigences

5. LIEUX LOUÉS

(a) Catégorie et superficie des lieux loués requis :

(i) Locaux à bureaux : superficie minimale d'environ 3310,65 mètres carrés (m²)

de **superficie utilisable** au sens des « Directives concernant les mesures », jointes en annexe au formulaire de bail, à la partie 3 du présent appel d'offres.

(b) Les lieux loués requis sont indiqués en termes de superficie utilisable; cependant, les offrants doivent proposer des taux de location fondés sur la superficie locative définie et déterminée conformément aux « Directives concernant les mesures » jointes en annexe au formulaire de bail. Dans leur offre irrévocable de location, les offrants doivent indiquer à la fois la superficie utilisable et la superficie locative des lieux loués offerts.

[Souligné dans l'original]

11. PRÉPARATION ET PRÉSENTATION D'UNE OFFRE IRRÉVOCABLE DE LOCATION

[...]

b) Lorsque l'immeuble à l'intérieur duquel les lieux loués se trouvent n'est pas encore construit ou terminé ou qu'il ne respecte pas encore les dispositions, les exigences et les normes énoncées dans le présent appel d'offres, les offres irrévocables de location soumises, conformément aux dispositions de la partie 2, Offre irrévocable de location, comprennent l'engagement par lequel l'offrant s'engage à respecter, à ses frais seulement, toutes ces dispositions, ces exigences et ces normes avant la date d'entrée en vigueur du bail.

c) Lorsqu'il présente une offre irrévocable de location, l'offrant doit fournir les renseignements suivants :

[...]

(iii) Des dessins réalisés avec AutoCAD ou des copies papier des plans d'étage présentant les lieux loués offerts ainsi que les colonnes, les salles de toilettes, les ascenseurs et les escaliers, y compris tous les éléments architecturaux qui figurent habituellement sur ces plans d'étage;

[...]

16. PROCÉDURES D'ÉVALUATION

[...]

b) Renseignements généraux

(i) Les offres irrévocables de location seront évaluées conformément aux exigences de l'appel d'offres.

(ii) Le locataire évaluera les offres irrévocables de location. Des experts-conseils externes peuvent aider l'équipe d'évaluation, sans toutefois en faire partie.

c) Aperçu de la procédure d'évaluation

Le processus d'évaluation comporte plusieurs phases, qui sont décrites ci-dessus. Des demandes de précisions peuvent être envoyées aux offrants en tout temps pendant le processus d'évaluation.

- (i) **Vérification des offres irrévocables de location**
 - (aa) Le locataire vérifiera qu'une offre irrévocable de location comprend tous les documents exigés dans le cadre du présent appel d'offres et que les renseignements sont complets.
 - (bb) Les offres irrévocables de location qui ne répondent pas aux exigences seront jugées non conformes et seront rejetées d'emblée.
- (ii) **Confirmation du respect des exigences**
 - (aa) Chaque offre irrévocable de location sera examinée pour en établir la conformité avec les exigences du présent appel d'offres.
 - (bb) Les offres irrévocables de location qui ne répondent pas aux exigences seront jugées non conformes et seront rejetées d'emblée.
 - (cc) Une offre irrévocable de location ne fera pas l'objet d'une évaluation si, de l'avis du locataire, l'offre irrévocable de location est conditionnelle.
- (iii) **Évaluation des offres irrévocables de location conformes**
 - (aa) Parmi les offres irrévocables de location conformes aux sous-alinéas 16c(i) et 16c(ii), le locataire peut recommander pour acceptation l'offre la moins élevée, laquelle doit correspondre à la valeur marchande du bien immobilier, comme l'établit TPSGC, à sa discrétion exclusive.
 - (bb) Les loyers mensuels, les coûts de fonctionnement, les coûts des services publics et les coûts initiaux, à payer au cours du bail (à l'exception des options), sont actualisés à la date d'entrée en vigueur du bail de manière à calculer leur valeur actualisée, de laquelle on soustrait ensuite la valeur actualisée des incitatifs à louer.
- (iv) **Paiements et recettes – Méthode de calcul**
 - (aa) Le loyer annuel de base correspond au taux de location de base annuel indiqué dans l'offre, y compris les taxes foncières, multiplié par la surface locative figurant dans l'offre. Le loyer mensuel de base est ensuite calculé.

Partie 2 – Offre irrévocable de location

[...]

2. OFFRE IRRÉVOCABLE DE LOCATION

[...]

d) Locaux à bureaux offerts

NUMÉRO D'ÉTAGE		SUPERFICIE en m ²	
TOTALITÉ	PARTIE	UTILISABLE	LOCATIVE
TOTAL			

- (i) Tels qu'ils sont précisés sur les plans paraphés ci-joints.
- (ii) Les calculs arithmétiques exacts auront toujours préséance sur les montants totaux saisis.
- (iii) La mesure des deux superficies, utilisables et locatives, doit être arrondie à une seule décimale tout au plus.

[Souligné dans l'original]

[...]

5. MESURE DES SUPERFICIES

- a) L'offrant atteste que les superficies locatives et utilisables indiquées à l'article 2 de la présente offre irrévocable de location ont été mesurées conformément aux Directives concernant les mesures définies à l'annexe B, intitulée « Directives concernant les mesures », jointe à la partie 3, Formulaire de bail, du présent document d'appel d'offres, et convient que, si la présente offre irrévocable de location est retenue, les montants à payer aux termes du bail seront calculés d'après la moindre des superficies suivantes : la superficie locative mesurée que le locataire déterminera ou la superficie locative des locaux indiquée dans l'offre irrévocable de location.
- b) Si le locataire juge que la superficie utilisable mesurée des lieux loués est inférieure à celle qui est indiquée dans la présente offre irrévocable de location, l'offrant fournira le reste de la superficie manquante dans un lieu acceptable pour le locataire. Si le locataire a déjà accepté l'offre irrévocable de location et que l'offrant est incapable d'offrir la superficie manquante, il paiera les frais que le locataire aura engagés ou dédommagera ce dernier des préjudices qu'il aura subis à cet égard.
- c) Si le locataire juge que la superficie utilisable mesurée des lieux loués est supérieure à celle qui est indiquée à l'alinéa 5a) de la partie 1, Directives aux offrants et exigences, le locataire se réserve le droit de payer seulement pour les superficies utilisables et locatives requises. Tous les frais associés à l'application de ce droit seront imputés à l'offrant.
- d) Le locataire définit, communique et confirme ses besoins en locaux en termes de superficie utilisable, et il réalise une évaluation financière des offres irrévocables de location à l'aide des superficies locatives indiquées par l'offrant.

[...]

Partie 3 – Formulaire du bail

1. LIEUX LOUÉS

Le bailleur loue par les présentes au locataire :

a) locaux à bureaux :

(i) la totalité des étages _____ de l'immeuble, soit respectivement _____ mètres carrés ($_ \text{m}^2$) de superficie locative,

(ii) les parties des étages _____ de l'immeuble montrées respectivement à l'annexe jointe aux présentes intitulée Plan(s) d'étage, soit respectivement _____ mètres carrés ($_ \text{m}^2$) de superficie locative.

Les locaux à bureaux susmentionnés, d'une superficie locative totale de _____ mètres carrés ($_ \text{m}^2$), mesurés conformément à l'annexe ci-jointe intitulée « Directives concernant les mesures », ci-après appelés collectivement les « lieux loués ».

[Souligné dans l'original]

[...]

ANNEXE « B »

DIRECTIVES CONCERNANT LES MESURES

1. DÉFINITIONS

a) « **Aires accessoires** » s'entend des aires communes de l'immeuble, y compris leurs murs de pourtour (sauf lorsque ces derniers aboutent les aires de service), notamment les salles de toilettes, les placards de service, les salles d'eau d'entretien, les placards d'équipement électrique et de télécommunications, les corridors publics ainsi que les vestibules d'ascenseurs, les corridors transversaux en cas d'incendie et les aires de refuge exigées par la loi en cas d'incendie et les locaux d'entreposage.

b) « **Aires de service de l'immeuble** » s'entend des aires qui, y compris leurs murs de pourtour, sont nécessaires à l'exploitation de l'immeuble, notamment le hall de l'entrée principale, le vestibule de l'ascenseur du rez-de-chaussée, les puits d'escaliers, les ascenseurs à passagers et à marchandises, les tours d'incendie, les puits d'ascenseur, les conduits de fumée, les cheminées, les puits de tuyauterie et tous les autres conduits verticaux, les salles de chauffage, de ventilation et de conditionnement d'air (y compris les salles de ventilateurs sur les étages), les salles des télécommunications et des compteurs, les salles des déchets et du recyclage, le local d'entreposage du matériel d'entretien (desservant tout l'immeuble), le monte-charge et les plates-formes de chargement (desservant tout l'immeuble), les postes de sécurité (desservant tout l'immeuble), le bureau du gestionnaire de l'immeuble, les ateliers et les autres espaces utilisés par le personnel de gestion et d'entretien de l'immeuble ainsi que l'aire commerciale.

2. DIRECTIVES

a) La superficie locative sur l'ensemble d'un étage est l'aire comprise à l'intérieur des murs extérieurs, calculée jusqu'au revêtement intérieur (ou jusqu'à la surface intérieure du verre, selon le cas) entre les murs extérieurs permanents de l'immeuble, sans déduire les colonnes ou éléments saillants nécessaires à l'immeuble ou les enceintes le long du périmètre de l'immeuble qui logent les appareils de chauffage, de ventilation et de climatisation, exception faite des aires de service, y compris les aires accessoires qui se trouvent sur cet étage et qui ne

desservent que lui et, s'il y a lieu, une part proportionnelle des aires accessoires desservant plus d'un étage.

- b) La superficie locative d'une partie d'étage est l'aire comprise à l'intérieur des murs extérieurs, calculée jusqu'au revêtement intérieur (ou jusqu'à la surface intérieure du verre, selon le cas) entre les murs extérieurs permanents de l'immeuble, jusqu'à la surface intérieure des murs de corridor et jusqu'au centre des cloisons qui séparent cette partie des parties adjacentes de l'étage, sans déduire les colonnes ou éléments saillants nécessaires à l'immeuble ou les enceintes le long du périmètre de l'immeuble qui logent les appareils de chauffage, de ventilation et de climatisation, à l'exception des aires de service, y compris une part proportionnelle des aires accessoires qui se trouvent sur cet étage et qui ne desservent que lui et, s'il y a lieu, une part proportionnelle des aires accessoires desservant plus d'un étage.
- c) La superficie utilisable d'un étage ou d'une partie d'étage est l'aire comprise à l'intérieur des murs extérieurs de l'immeuble, calculée de la même façon que la superficie locative, à l'exception des aires de service et des aires accessoires (avec les murs qui entourent ces aires accessoires et qui les séparent de la superficie utilisable du reste de l'étage) et de l'aire occupée par les colonnes et éléments saillants nécessaires à l'immeuble ou par les enceintes le long du périmètre de l'immeuble utilisées à des fins de chauffage, de ventilation et de climatisation.

[Traduction]