

Août, 2007
Évaluations BTF Inc. c. Ville de Saguenay



Louis-Michel Tremblay and Éric Couture
Miller Thomson Pouliot, I.I.P.

Évaluations BTF Inc. c. Ville de Saguenay, AZ 50422201, 12 mars 2007, Cour Supérieure

L'appel d'offres lancé par la Ville de Saguenay (ci après « la Ville ») visait l'octroi d'un contrat relatif à l'évaluation des immeubles de son territoire. L'évaluation des soumissions devait se faire en fonction du prix et aussi notamment en fonction de l'expérience et de la capacité du soumissionnaire à réaliser le contrat.

Évaluations BTF Inc. (ci-après « BTF »), la firme d'évaluation n'ayant pas obtenu le contrat, demandait au tribunal d'annuler le contrat intervenu entre la Ville et un autre soumissionnaire, L'Immobilière, Société d'évaluation conseil Inc. (ci-après « L'Immobilière »), d'ordonner à la Ville de lui octroyer le contrat et réclamait à la Ville, à L'Immobilière et à ses administrateurs des dommages de plus de 3 millions de dollars. BTF soutenait notamment que la Ville et son comité de sélection formé pour étudier les soumissions reçues avaient agi illégalement. BTF soutenait aussi que L'Immobilière et ses administrateurs avaient induit en erreur le comité de sélection.

Le processus d'appel d'offres comportait deux étapes successives et obligatoires. La première visait à évaluer la qualité de chaque offre sans tenir compte du prix qui demeure caché et de leur attribuer une note. À cette fin, la Ville avait adopté des critères permettant d'évaluer la qualité des soumissions et une échelle d'attribution définissait ce que représentait la note accordée. Par exemple si un soumissionnaire obtenait, à l'égard d'un des critères d'évaluation, la note de 60% cela signifiait qu'il répondait en tous points au niveau de qualité recherché. C'est uniquement si l'offre obtenait la note de passage établie à 70% que le prix était dévoilé au comité de sélection et considéré par celui-ci.

Après compilation des notes attribuées à chacun des soumissionnaires, BTF obtient 89,75% et L'Immobilière obtient à peine 71,75%. À la seconde étape, soit l'ouverture des prix des deux soumissions, en appliquant la formule mathématique prévue L'Immobilière obtient le meilleur pointage final et obtient le contrat de la Ville.

Le tribunal blâme la Ville et son comité de sélection de ne pas avoir appliqué l'échelle d'attribution prévue à l'intérieur des documents d'appel d'offres.

Le juge est d'avis que certaines des notes attribuées par le comité de sélection sont irrationnelles au point où il faut conclure qu'il n'a pas appliqué l'échelle d'attribution pour ces critères.

BTF reprochait également à L'Immobilière d'avoir décrit faussement son entreprise et l'expérience de ses employés dans le but de tromper le comité de sélection. Selon le tribunal la fourniture par un soumissionnaire d'une déclaration qu'il sait être fausse et portant sur un élément essentiel de la soumission constituera un manquement à ses obligations contractuelles vis-à-vis le donneur d'ouvrage et peut aussi constituer une faute extra-contractuelle vis-à-vis un autre soumissionnaire si la violation de ce contrat lui cause un préjudice direct.

Le tribunal annule donc le contrat conclu par la Ville avec L'Immobilière et condamne tant la Ville que L'Immobilière à verser à BTF les dommages représentant les profits espérés par le contrat, soit des dommages de 2 488 361,08\$.

De plus, étant donné qu'il s'agit, selon le tribunal, d'une soumission frauduleuse qui contient de nombreuses faussetés le tribunal ne croit pas que la personnalité juridique distincte de l'entreprise L'Immobilière puisse servir à masquer cette fraude et condamne personnellement trois administrateurs de L'Immobilière.

Ce jugement a été porté en appel.

Évaluations BTF Inc. c. Ville de Saguenay, AZ 50422201, March 12th 2007, Superior Court

The City of Saguenay ("the City") called for tenders for the purpose of awarding a contract to evaluate immovable properties in its territory. The tenders were to be evaluated according to price and particularly according to the experience and the capacity of the tenderer to carry out the contract.

Évaluations BTF Inc. ("BTF"), a firm of evaluators, was not awarded the contract. Therefore, it asked the court to cancel the contract between the City and another tenderer, L'Immobilière, Société d'évaluation conseil Inc. (hereafter "L'Immobilière"), and to order that the City award the contract to it. BTF also claimed more than 3 million\$ in damages from the City, L'Immobilière and its directors. In particular, BTF alleged that the City and its selection committee formed to study the tenders it received, had acted illegally. BTF also claimed that L'Immobilière and its directors had misled the selection committee.

The call for tender process comprised two successive and obligatory stages. The first one dealt with the evaluation of the quality of each tender without taking into account the price which remained hidden and then, each tender was given a grade. For this purpose, the City had adopted various criteria in order to evaluate the quality of the tenders and a scale of attribution defined what each grade represented. For example, if a tenderer obtained, in regard to one of the evaluation criteria, the grade of 60%, this meant that it passed all required levels of quality. However, only if the offer obtained the passing grade established at 70% was the price then revealed to the selection committee and therefore considered.

After compilation of the grades allotted to each tenderer, BTF obtained 89.75% and L'Immobilière barely reached 71.75%. At the second stage, that is to say the opening of the prices of the two tenders, by applying the appropriate mathematical formula, L'Immobilière obtained the best final grade and was awarded the contract by the City.

The court concluded that the City and its selection committee were to blame for not having applied the scale of attribution set out in the call for tender documents. The judge was of the opinion that some of the grades allotted by the selection committee were irrational to

such an extent that one could conclude that the scale of attribution for these criteria had not been applied.

BTF also reproached L'Immobilière for having wrongfully described its company and the experience of its employees with the intent of misleading the selection committee. According to the court, the supply by a tenderer of a declaration which it knows to be false and bearing on an essential element of the tender, will in fact constitute a failure to execute its contractual obligations vis-à-vis the donor of work and can also constitute an extra-contractual fault vis-à-vis another tenderer if the violation of this contract causes a direct prejudice to it.

As a result, the court cancelled the contract between the City and L'Immobilière and condemned the City as well as L'Immobilière to pay to BTF the sum of 2,488,361.08\$ as damages representing the profits BTF hoped to have gained as a result of the contract.

Moreover, since the court was of the opinion that the tender was a fraudulent one which contained many falsities, the court did not believe that the distinct legal personality of the company L'Immobilière could be used to mask this fraud and therefore personally condemned three directors of L'Immobilière.

This judgment has been appealed.