

Politique sur les conditions des contrats du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier

Objectif de la politique

La politique vise à favoriser l'obtention des produits et services requis par le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier dans le cadre de ces activités, aux conditions les plus avantageuses pour le Fonds.

Dans le respect de tout accord intergouvernemental applicable au Fonds d'indemnisation, les conditions déterminées par la politique visent à promouvoir :

- 1° la transparence dans les processus contractuels ;
- 2° le traitement intègre et équitable des concurrents ;
- 3° la possibilité pour les concurrents qualifiés de participer aux appels d'offres des organismes publics ;
- 4° la mise en place de procédures efficaces et efficientes, comportant notamment une évaluation préalable des besoins, adéquate et rigoureuse, qui tient compte des orientations gouvernementales en matière de développement durable et d'environnement ;
- 5° la mise en oeuvre de systèmes d'assurance de la qualité dont la portée couvre la fourniture de biens, la prestation de services ou les travaux de construction requis par les organismes publics ;
- 6° la reddition de comptes fondée sur l'imputabilité des dirigeants d'organismes publics et sur la bonne utilisation des fonds publics.

On entend par « accord intergouvernemental » un accord de libéralisation des marchés publics conclu entre le Québec et un autre gouvernement.

Champ d'application

La présente politique s'applique à tout contrat conclu par le Fonds pour l'obtention de produits et de services dont le coût estimé est égal ou supérieur à 15000\$. Toutefois, pour tout contrat dont le coût estimé est inférieur à 15000\$, le conseil d'administration doit évaluer la possibilité de tenir compte des principes précédemment énoncés.

Appels d'offres

Lorsqu'il envisage d'octroyer un contrat pour l'obtention d'un produit ou d'un service, le Fonds doit procéder par appel d'offres sur invitation. Au moins deux fournisseurs doivent être invités à soumissionner. Le conseil d'administration doit évaluer la possibilité de faire appel à de nouveaux contractants.

Le conseil d'administration est cependant libre de considérer l'offre d'un fournisseur qui n'a pas été invité à soumissionner.

Des documents d'appel d'offres sont préparés et remis aux fournisseurs invités à soumissionner lorsque le coût estimé des produits ou des services requis est égal ou supérieur à 25000\$. Dans les autres cas, les appels d'offres peuvent se faire verbalement.

L'appel d'offres peut être fait selon l'un ou l'autre des modes suivants:

- «appel de soumissions» où les fournisseurs sont invités à soumettre un prix ou un taux pour la réalisation d'un projet ;
- «appel de propositions avec prix» où les fournisseurs sont invités à présenter une proposition de réalisation et à soumettre un prix au regard de cette proposition;
- «appel de candidature avec prix» où les fournisseurs sont invités à soumettre leur expérience de même que leurs principales réalisations et à soumettre une grille de taux pour les services offerts.

Le fait de prévoir dans tout appel d'offres que les soumissions doivent être reçues à une date et à une heure prescrites, n'empêche pas le Fonds de considérer et d'octroyer un contrat à un fournisseur invité à soumissionner qui aurait présenté son offre au delà de cette date et de cette heure.

Tout fournisseur invité à soumissionner reçoit les informations nécessaires à la présentation d'une offre répondant aux besoins exprimés par le Fonds dans son appel d'offres. Lorsqu'il n'y a pas de documents d'appel d'offres, ces informations peuvent être fournies verbalement aux fournisseurs.

Tout appel d'offres doit préciser que le Fonds ne s'engage à accepter aucune des offres reçues.

Malgré ce qui précède, aucun appel d'offre n'est requis dans les situations ou pour l'attribution des contrats suivants:

- Lorsque l'urgence de la situation rendrait l'application de la présente politique peu pratique ou trop onéreuse ;
- Lorsque, selon les vérifications raisonnables qu'aura effectuées le Fonds, un seul fournisseur de produits ou de services est susceptible de pouvoir répondre aux spécifications requises et à posséder les qualifications et l'expertise nécessaires à la réalisation du contrat;

- Lorsque, selon les vérifications raisonnables qu'aura effectuées le Fonds, un seul fournisseur de produits ou de services est en mesure de présenter une offre à des conditions économiques avantageuses ;
- Lorsque le contrat doit être attribué à un fournisseur qui est le seul possible en tenant compte du respect d'un droit exclusif, tel un droit d'auteur, un droit fondé sur un brevet ou sur une licence ;
- Lorsque le fait de contracter avec un fournisseur autre que celui ayant fourni des produits ou des services risque d'annuler les garanties se rapportant à ces produits et services ;
- Lorsque l'obtention de produits ou de services est effectuée dans le cadre d'une entente avec une organisation spécialisée dans le regroupement des achats ;
- Au contrat ou à une demande de livraison à un fournisseur qui s'inscrit dans le cadre d'un contrat déjà octroyé à ce fournisseur suite à un appel d'offres pour la fourniture des mêmes biens ou des mêmes services;
- Au contrat conclu avec une organisation publique ou parapublique ou avec une personne morale sans but lucratif ;
- Au contrat de services juridiques, financiers ou bancaires ;
- Au contrat de services pour lesquels il existe un tarif pris en vertu d'une loi ou approuvé par le gouvernement ou le conseil du trésor ;
- Au contrat conclu suite à une proposition présentée par un fournisseur de sa propre initiative et sans qu'il n'y ait eu d'appel d'offres, afin de satisfaire un besoin du Fonds pour une somme déterminée ;
- Au contrat de placement de publicité ou d'avis dans un média.

Évaluation des offres de produits ou de services et octroi des contrats

Le conseil d'administration évalue toute offre de produits ou de services et décide de l'octroi de tout contrat visant l'obtention de produits et services par le Fonds. Il n'est pas tenu d'accepter l'une ou l'autre des offres reçues.

Le conseil d'administration favorise l'octroi du contrat au fournisseurs dont l'offre est la plus avantageuse, selon l'appréciation qu'en fait le conseil d'administration du Fonds, compte tenu notamment du rapport qualité/prix.

Le conseil d'administration doit évaluer la possibilité d'effectuer une rotation parmi les concurrents ou les contractants.

Contrôle et suivi des contrats

Rien dans la présente politique ne doit être interprété comme limitant le droit du conseil d'administration de renégocier, une fois le choix du fournisseur arrêté, les termes de l'offre et le prix soumis lorsque ceux-ci accusent un écart significatif avec le budget alloué au projet ou les paramètres fixés pour sa réalisation.

Le conseil d'administration doit contrôler le montant de tout contrat et de toute dépense supplémentaire qui s'y rattache, plus particulièrement lorsqu'il s'agit d'un contrat conclu de gré à gré.

Le conseil d'administration doit assurer le suivi de l'efficacité et de l'efficience des procédures utilisées à l'égard de tout contrat.

Respect de la politique par les mandataires du Fonds

Le Fonds doit s'assurer que les personnes qui, en vertu d'un mandat, d'un contrat de services ou d'un contrat de travail, requièrent des services au nom du Fonds, respectent la présente politique.

Révision

La politique sur les conditions des contrats sera révisée annuellement pour refléter des changements substantiels dans le Fonds et son environnement et pour tenir compte de la politique générale du gouvernement du Québec en matière de marchés publics.