



Son Excellence le Professeur  
**Robert MBWINGA BILA**  
Ministre des Affaires Foncières  
Avenue de la Gombe n°27  
Gombe, Kinshasa, RDC

*Copie transmise pour information à :*

Son Excellence Monsieur  
**Augustin MATATA PONYO**  
Premier Ministre  
Avenue Roi Baudouin n° 5  
Gombe, Kinshasa, RDC

Paris, le 3 janvier 2014,

**Affaire: contrat BOT du 5 avril 2013**

Nos réf.: 1013/000078

Vos réf.: 0994/DK507/KMN.1/CAB/MIN/AFF.FON/2013

Excellence,

La société Roy-Immo dont nous sommes les conseils en France, nous remet un dossier qui laisse apparaître que la République Démocratique du Congo lui doit la somme principale de 287.232.000 USD HT comme préjudice économique.

En effet, le 5 avril 2013, le Ministère des Affaires Foncières a conclu au nom de la République Démocratique du Congo un contrat principal et quatre sous-contrats avec la société Roy-Immo, portant sur le développement d'un logiciel ayant pour objectif de créer des bases de données informatiques concernant les parcelles cadastrales du territoire de la République Démocratique du Congo, qui soient modifiables par des fonctionnaires identifiés et qui comportent des informations essentielles sur les biens fonciers et leur propriétaire (ci-après « le BOT »).

Les conditions financières détaillées à l'Annexe B du BOT prévoient que le prix du logiciel fourni par la société Roy-Immo est calculé sur la base d'un montant de 16 USD HT par dossier inséré dans les bases de données, votre Ministère s'engageant toutefois à lui fournir un minimum de 2.000 dossiers à traiter par mois.

Afin de permettre à la société Roy-Immo de fournir un logiciel adapté aux objectifs susvisés, votre Ministère s'obligeait également à lui fournir les informations utiles qu'elle solliciterait (Article 6 du sous-contrat de services de développement et de conseil pour le développement de logiciel, rattaché au BOT).

Or, votre Ministère n'a pas communiqué les informations essentielles qui lui ont été demandées par la société Roy-Immo pour la finalisation des bases de données et la mise en service effective du logiciel.

La société Roy-Immo n'a notamment pas eu accès à :

- la liste des rues pour chaque quartier,
- la liste des fonctionnaires autorisés à accéder aux bases de données,
- la liste des textes de lois, ordonnances, arrêtés, notes et autres textes applicables aux opérations visées par le logiciel.

Le rapport mensuel d'avancement des travaux sur le mois de Mai 2013, qui vous a été adressé le 3 juin 2013, avait pourtant rappelé que l'envoi de ces informations était essentiel pour la finalisation et l'installation du logiciel.

Par ailleurs, les bureaux des fonctionnaires affectés à la création et la modification des bases de données n'ont pas été équipés avec le matériel informatique nécessaire pour la mise en place du logiciel. L'attention de votre Ministère avait été attirée sur cette difficulté dans les toutes premières semaines d'exécution du contrat.

En outre, votre Ministère n'a pas désigné le « fonctionnaire liaison » qui devait travailler à plein temps sur ce projet. De ce fait, aucune des réunions hebdomadaires prévues au BOT n'a pu être organisée.


Ces manquements, qui sont imputables à votre Ministère, ont rendu impossibles la mise en place du logiciel et le traitement des dossiers, ce qui a engendré des pertes et un considérable manque à gagner pour la société Roy-Immo.

La société Roy-Immo est en premier lieu indéniablement en droit de réclamer le paiement du minimum contractuel de 32.000 USD HT par mois (Annexe B du BOT), soit à ce jour, la somme de 256.000 USD HT.

De plus, si le contrat prévoit un minimum de 2.000 dossiers traités par mois, il est certain qu'au vu du nombre de bureaux de circonscription dans la province-ville de Kinshasa et de l'ampleur de la démarche entreprise par la République Démocratique du Congo, le nombre de dossiers traités par mois aurait dû être, dès les premiers mois, bien supérieur.

On rappellera à cet égard que six bureaux de circonscription dans la province-ville de Kinshasa auraient dû être équipés en matériel informatique dès janvier 2013. Au vu du nombre potentiel de parcelles rattachables à ces bureaux, les prévisions étaient que 1.000 dossiers en moyenne pourraient être traités chaque mois par bureau, soit 6.000 dossiers par mois.

MM  
FA



Il convient de préciser qu'avec les premiers paiements qu'elle devait recevoir de votre Ministère, la société Roy-Immo avait pour objectif de contribuer, dès le quatrième mois suivant l'entrée en vigueur du contrat, à l'achat de matériels informatiques – même si elle n'avait aucune obligation à ce titre dans le contrat – et ainsi équiper 12 bureaux supplémentaires par mois pendant six mois (pour un coût de 5.000 USD par bureau).

Dans le cadre d'une exécution normale du BOT sur trois ans, la société Roy-Immo aurait ainsi dû percevoir, au moins, la somme de 38.592.000 USD HT (cf. tableau récapitulatif ci-joint).

La société Roy-Immo sollicite la réparation intégrale du préjudice économique qu'elle subit du fait de l'inexécution par votre Ministère de ses obligations contractuelles, qui rend impossible l'exécution normale du contrat. Elle demande à ce titre le paiement de la somme de 38.232.000 USD HT au titre du gain manqué en relation avec le traitement des nouveaux dossiers.

Enfin, la société Roy-Immo a été privée de la rémunération qu'elle aurait pu tirer du traitement des dossiers déjà existants, qui sont actuellement en attente dans les bureaux de circonscription et qui sont au nombre de 200.000 en moyenne par bureau. Ce gain manqué, dont la société Roy-Immo est parfaitement en droit de solliciter l'indemnisation, s'élève à 249.600.000 USD HT.

Au vu de ce qui précède et à défaut de règlement de la somme de 287.232.000 USD HT au plus tard le 31 janvier 2014, il nous a été donné instruction de prendre les mesures nécessaires pour faire trancher ce litige en application des Règles d'Arbitrage de la Chambre de Commerce Internationale, conformément à l'Article 12 du contrat de principal du BOT.

Toutes les sommes ci-dessus indiquées sont des montants principaux, hors intérêts et taxes.

La société Roy-Immo se réserve par ailleurs le droit de solliciter devant le tribunal arbitral la réparation des autres préjudices qu'elle subit du fait de l'inexécution fautive du contrat, dont les montants restent à parfaire.

Nous espérons toutefois que l'indemnisation des préjudices subis par la société Roy-Immo pourra intervenir à l'amiable et que les deux parties pourront ainsi se dispenser des coûts significatifs et des désagréments qu'impliquerait un recours à l'arbitrage.

Cette lettre doit être considérée comme une mise en demeure, de nature à faire courir tous délais, intérêts et autres conséquences que la loi – particulièrement l'article 1153 du code civil français et les tribunaux attachent aux mises en demeure, étant rappelé que le droit français est applicable en vertu de l'Article 9 du contrat principal du BOT.

MM  
FA

En outre, la réception du présent courrier fait courir les délais de cinq et quinze jours prévus à l'Article 12 du contrat principal du BOT, dont les dispositions sont rappelées ci-dessous:

*« En vue de trouver ensemble une solution à tout litige qui surviendrait dans l'exécution du Contrat, les Parties conviennent de se réunir dans les cinq (5) jours à compter de la réception du mail ou d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception notifiée par l'une des deux parties.*

*Si au terme d'un nouveau délai de quinze (15) jours, les parties n'arriveraient pas à se mettre d'accord sur un compromis, tous différends découlant du présent contrat ou en relation avec celui-ci, seront tranchés définitivement suivant le Règlement d'Arbitrage de la Chambre de Commerce Internationale à Paris, France par un ou plusieurs arbitres nommés conformément à ce Règlement. »*

Vous pouvez contacter la société Roy-Immo par e-mail:

avec copie à [eric\\_borgerweert@yahoo.com](mailto:eric_borgerweert@yahoo.com)  
[eric.vanroy@borgerweert.net](mailto:eric.vanroy@borgerweert.net)

ou par téléphone (+243-81-632.45.38 ou +32-473-483.475).

Nous sommes également à la disposition de votre avocat pour tout entretien qu'il pourrait souhaiter.

Nous vous prions de croire, Excellence, à l'expression de nos salutations distinguées.



Fanette Andre  
Avocat à la Cour



Nathalie Meyer-Fabre  
Avocat à la Cour

## Tableaux récapitulatifs du préjudice subi par la société Roy-Immo (en USD HT)

Tableau récapitulatif du préjudice subi par la société Roy-Immo (en USD HT) pour les 12 premiers mois pour les nouveaux dossiers (mai 2013 à avril 2014)

	Mois	Nombre de bureaux équipés par mois	Nombre des bureaux équipés au total	Chiffre d'affaires par mois	Chiffre d'affaires Cumulé	Ordinateurs	Gain manqué	Gain manqué Cumulé
	Mai 2013	6	6	96.000	96.000	0	96.000	96.000
	Juin 2013	0	6	96.000	192.000	0	96.000	192.000
	Juillet 2013	0	6	96.000	288.000	0	96.000	288.000
	Août 2013	12	18	288.000	576.000	- 60.000	228.000	516.000
	Septembre 2013	12	30	480.000	1.056.000	- 60.000	420.000	936.000
	Octobre 2013	12	42	672.000	1.728.000	- 60.000	612.000	1.548.000
	Novembre 2013	12	54	864.000	2.592.000	- 60.000	804.000	2.352.000
	Décembre 2013	12	66	1.056.000	3.648.000	- 60.000	996.000	3.348.000
	Janvier 2014	12	78	1.248.000	4.896.000	- 60.000	1.188.000	4.536.000
	Février 2014	0	78	1.248.000	6.144.000	0	1.248.000	5.784.000
	Mars 2014	0	78	1.248.000	7.392.000	0	1.248.000	7.032.000
	Avril 2014	0	78	1.248.000	8.640.000	0	1.248.000	8.280.000

MM 14

Tableau récapitulatif du préjudice subi par la société Roy-Immo (en USD HT) pour les 24 mois suivants pour les nouveaux dossiers (mai 2013 à avril 2014)

	Nombre de bureaux équipés par mois	Nombre des bureaux équipés au total	Chiffre d'affaires	Ordinateurs	Gain manqué
Par mois	0	78	1.248.000	0	1.248.000
Par an	0	78	14.976.000	0	14.976.000

M  
PA

Tableau récapitulatif du préjudice subi par la société Roy-Immo pour les nouveaux dossiers (en USD HT)

Année (Mai à Avril)	Chiffre d'affaires par an	Chiffre d'affaires cumulé	Gain manqué par an	Gain manqué cumulé
2013 - 2014	8.640.000	8.640.000	8.280.000	8.280.000
2014 - 2015	14.976.000	23.616.000	14.976.000	23.256.000
2015 - 2016	14.976.000	38.592.000	14.976.000	38.232.000

Tableau récapitulatif du préjudice subi par la société Roy-Immo pour les dossiers existants (en USD HT)

Années	Chiffre d'affaires	Chiffre d'affaires cumulé	Gain manqué	Gain manqué cumulé
2013-2016	249.600.000	249.600.000	249.600.000	249.600.000

MM  
PA