



**Copie certifiée
conforme à l'original**

DECISION N°302/2025/ARCOP/CRS DU 10 DECEMBRE 2025 SUR LE RE COURS DU GROUPEMENT PGI - KODAT CONTESTANT LES RESULTATS DE L'APPEL D'OFFRES N°T941/2025 RELATIF AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION D'UN CENTRE DE SANTE INTEGRE A AKEKOI VILLAGE

LE COMITE DE RE COURS ET SANCTIONS STATUANT EN MATIERE DE DIFFERENDS OU DE LITIGES ;

Vu l'ordonnance n°2019-679 du 24 juillet 2019 portant Code des marchés publics ;

Vu l'ordonnance n°2025-32 du 15 janvier 2025 déterminant les attributions, l'organisation, la composition et le fonctionnement de l'Autorité de Régulation de la Commande Publique (ARCOP), et modifiant l'ordonnance n°2018-594 du 27 juin 2018 portant création, organisation et fonctionnement de l'Autorité Nationale de Régulation des Marchés Publics, notamment en son article premier ;

Vu le décret n°2020-409 du 22 avril 2020 fixant les modalités de saisine et les procédures d'instruction, de prise de décision et d'avis des organes de recours non juridictionnels de l'Autorité Nationale de Régulation des Marchés Publics ;

Vu le décret 2024-200 du 05 avril 2024 portant nomination du Secrétaire Général de l'Autorité Nationale de Régulation des Marchés Publics ;

Vu le décret n°2024-1183 du 19 décembre 2024 portant nomination des membres du Conseil de Régulation de l'Autorité Nationale de Régulation des Marchés Publics ;

Vu le décret 2025-52 du 16 Janvier 2025 portant nomination du Président de l'Autorité Nationale de Régulation des Marchés Publics ;

Vu la correspondance du Groupement d'entreprises PHOENIX GROUPE IMMOBILIER / KODAT SERVICES SARLU (PGI - KODAT) en date du 05 novembre 2025 ;

Vu les écritures et pièces du dossier ;

En présence de Madame BAMBA Massanfi épouse DIOMANDE, Présidente du Comité, de Madame FIAN Adou Rosine et de Messieurs BAKAYOKO Daouda, KOFFI Eugène, NAHI Pregnon Claude et OUATTARA Dognimé Adama, membres ;

Assistés de Docteur OUATTARA Oumar, Secrétaire Général, rapporteur ;

Après avoir entendu le rapport exposant les faits, moyens et conclusions des parties ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Par correspondance en date du 05 novembre 2025, enregistrée le même jour au Secrétariat Général de l'Autorité de Régulation de la Commande Publique (ARCOP) sous le numéro 3281, le groupement PGI – KODAT a saisi l'ARCOP, à l'effet de contester les résultats de l'appel d'offres n°T941/2025 relatif aux travaux de construction d'un centre de santé intégré à Akékoï village ;

LES FAITS ET LA PROCEDURE

Le District Autonome d'Abidjan (DAA) a organisé l'appel d'offres n°T941/2025 relatif aux travaux de construction d'un centre de santé intégré à Akékoï village ;

Cet appel d'offres financé par le budget 2025 du DAA, sur la ligne 9202/2212, est constitué d'un lot unique ;

A la séance d'ouverture des plis qui s'est tenue le 19 août 2025, les entreprises ARM & CO, GROUPEMENT DES AMIS DU BTP, DIAMOND PLUS, NASS MULTISERVICES, ENTREPRISE BAFIMAN SARL et GROUPEMENT PGI / KODAT ont soumissionné ;

A l'issue de la séance de jugement des offres qui s'est tenue le 29 septembre 2025, la Commission d'Ouverture des Plis et de Jugement des Offres (COJO) a décidé d'attribuer le marché à l'entreprise BAFIMAN SARL, pour un montant total Toutes Taxes Comprises (TTC) de cent cinquante-huit millions trois cent quarante-six mille trois cent soixante et onze (158 346 371) FCFA, puis a sollicité l'Avis de Non-Objection (ANO) de la Direction Générale des Marchés Publics ;

En retour, par correspondance en date du 08 octobre 2025, la structure en charge du contrôle des marchés publics a fait connaître qu'elle ne marquait aucune objection sur les résultats des travaux de la COJO, et a autorisé la poursuite des opérations, conformément aux dispositions des articles 78 et 80 à 84 du Code des marchés publics ;

Le groupement PGI – KODAT, soumissionnaire à cet appel d'offres, s'est vu notifier les résultats le 15 octobre 2025, et estimant que ceux-ci lui causent un grief, a exercé un recours gracieux auprès de l'autorité contractante le 24 octobre 2025, à l'effet de les contester ;

Face au silence gardé par l'autorité contractante, la requérante a introduit le 05 novembre 2025, un recours non juridictionnel auprès de l'ARCOP ;

LES MOYENS DE LA REQUETE

Aux termes de sa requête, le groupement PGI – KODAT conteste le motif invoqué par la COJO pour rejeter son offre jugée anormalement basse, à savoir le fait qu'elle a produit pour justifier ses prix préférentiels, des factures pro forma et des reçus d'achat, en lieu et place des accords ou contrats engageant leurs partenaires à respecter leurs engagements relativement aux prix proposés ;

Selon le requérant, le motif invoqué par la COJO pour justifier son élimination est insuffisant ;

Aussi, le groupement PGI - KODAT sollicite-t-il le réexamen de son offre, dans le respect des principes d'équité, de transparence et de libre concurrence ;

LES MOYENS DE L'AUTORITE CONTRACTANTE

Invitée par l'ARCOP, par correspondance en date du 11 novembre 2025, à faire ses observations sur les griefs relevés à l'encontre des travaux de la COJO, le District Autonome d'Abidjan a, par correspondance en date du 13 novembre 2025, transmis les pièces afférentes au dossier ;

DES OBSERVATIONS DES ATTRIBUTAIRES

Dans le respect du principe du contradictoire, invitée par l'ARCOP, par correspondance réceptionnée le 03 décembre 2025 à faire ses observations sur les griefs relevés à l'encontre des travaux de la COJO, l'entreprise BAFIMAN ENTREPRISE n'a donné aucune suite à ce jour ;

SUR L'OBJET DU LITIGE

Il ressort des faits et moyens ci-dessus exposés que le litige porte sur les conditions d'attribution d'un marché au regard du Dossier d'Appel d'Offres (DAO) ;

SUR LA RECEVABILITE

Par décision n°286/2025/ARCOP/CRS du 19 novembre 2025, le Comité de Recours et Sanctions a déclaré le recours en contestation des résultats de l'appel d'offres ouvert N°T94/2025 introduit le 05 novembre 2025 par le groupement PGI - KODAT devant l'ARCOP, recevable ;

SUR LE BIEN FONDE DU RECOURS

Considérant qu'aux termes de sa requête, le groupement PGI – KODAT conteste le motif invoqué par la COJO pour rejeter son offre jugée anormalement basse, à savoir le fait qu'elle a produit pour justifier ses prix préférentiels, des factures pro forma et un reçu d'achat, en lieu et place des accords ou contrats engageant leurs partenaires à respecter leurs engagements relativement aux prix proposés ;

Que selon le requérant, le motif invoqué par la COJO pour justifier son élimination est insuffisant, raison pour laquelle il sollicite réexamen de son offre, dans le respect des principes d'équité, de transparence et de libre concurrence ;

Considérant qu'il est constant qu'aux termes de l'article 74 du Code des Marchés Publics que « ***Une offre est réputée anormalement basse ou anormalement élevée si son prix ne correspond pas à une réalité économique compte tenu des prix du marché.***

L'offre anormalement basse ou anormalement élevée est déterminée à partir d'une formule de calcul inscrite dans le dossier d'appel d'offres.

Si une offre s'avère anormalement basse, l'autorité contractante ne peut la rejeter par décision motivée qu'après avoir demandé par écrit les précisions qu'elle juge opportunes et vérifié les justifications fournies dans un délai de trois jours ouvrables à compter de la réception de la demande.

Peuvent être prises en considération, des justifications tenant notamment aux aspects suivants :

a) les modes de fabrication des produits, les procédés de construction, les solutions techniques adoptées, les modalités de la prestation des services ;

b) le caractère exceptionnellement favorable des conditions d'exécution dont bénéficie le candidat ;

c) la réglementation applicable en matière environnementale, sociale et du travail en vigueur sur le lieu d'exécution des prestations ;

d) l'originalité du projet ;

e) le sous-détail des prix.

Si l'offre s'avère anormalement basse ou élevée, il convient avant tout de vérifier la réalité de l'estimation faite par l'administration » ;

Qu'en outre il ressort du point 40 des instructions aux candidats (IC) des données particulières de l'appel d'offres que : « La COJO attribuera librement le marché au soumissionnaire dont l'offre est conforme et évaluée économiquement la plus avantageuse dans les limites des seuils anormalement basse ou élevée :

Méthode d'évaluation des seuils des offres financières (anormalement basses ou élevées)

* Soit E , l'Estimation Administrative du projet (confidentielle).

* Soit P , la moyenne des offres financières des soumissionnaires techniquelement qualifiés.

$P = P_1 + P_2 + \dots + P_n$, n , étant le nombre des offres financières et P_i la $n^{\text{ième}}$ offre financière.

* Soit M la moyenne pondérée calculée à partir de l'estimation administrative et de P .

$$M = (40\%) \times P + (60\%) \times E$$

$$M = 0,4 \times P + 0,6 \times E$$

* Soit SF_1 le seuil des offres financières anormalement élevées

$$SF_1 = (120\%) \times M \text{ ou } SF_1 = 1,2 \times M$$

Une proposition financière P_i est dite anormalement élevée si $P_i > SF_1$ (si P_i supérieur à SF_1)

* Soit SF_2 , le seuil des offres financières anormalement basses

$$SF_2 = (80\%) \times M \text{ ou } SF_2 = 0,8 \times M$$

Une proposition financière P_j est dite anormalement basse si $P_j < SF_2$ (si P_j inférieur à SF_2) » ;

Qu'en l'espèce, il résulte de l'analyse des pièces du dossier que dans le cadre de l'évaluation des offres financières, la COJO a procédé à la détermination du seuil des offres anormalement basses fixé à cent quarante-huit millions deux cent trente et un mille cent vingt-six (148 231 126) FCFA ;

Qu'ainsi, la COJO ayant constaté que l'offre financière du groupement PGI - KODAT, d'un montant TTC de cent millions (100 000 000) FCFA, est anormalement basse, lui a demandé, par correspondance en date du 27 août 2025, de produire, dans un délai de trois (3) jours, les justificatifs des montants mentionnés dans son offre financière ;

Qu'en retour, par correspondance en date du 29 août 2025, le groupement PGI - KODAT a argué que non seulement, il bénéficie d'une exonération de la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) du fait de son régime juridique qui est la Taxe d'Etat de l'Entreprenant (TEE), mais également, il a procédé à une réduction considérable de sa marge bénéficiaire afin d'être compétitif face aux autres soumissionnaires, optimisé les coûts grâce à des accords-cadres et partenariats avec des fournisseurs, réduit les frais généraux, proposé une main d'œuvre interne qualifiée et a mis en place une organisation technique rigoureuse ;

Qu'à l'appui des affirmations susmentionnées, le groupement a joint en annexe de son courrier de justification de son offre financière deux factures proforma en date du 28 août 2025 de l'entreprise Etablissement CHOU QUINCAILLERIE, une facture pro forma de l'entreprise Universelle Industries en date du 21 juillet 2025, une facture pro forma de l'entreprise Groupe Serge Ivoir Construction en date du 11 avril 2025, toutes spécialisées dans la commercialisation de matériaux de construction et une facture d'achat de l'établissement NAD en date du 06 mars 2025 ;

Que cependant, la COJO n'a pas été convaincue par les justifications apportées par le groupement PGI - KODAT au motif que les factures pro-forma et le reçu d'achat produits, ne sont pas des accords et ou des contrats qui eux, engagent les différents partenaires au respect de leurs obligations respectives relatives aux prix ;

Qu'en effet, les factures proforma, qui constituent des documents commerciaux provisoires, dépourvus de valeur légale ou comptable, ne sauraient constituer un engagement ferme des émetteurs au respect des prix mentionnés pendant la durée de l'exécution des marchés, de sorte à être admis au sens de l'article 74 précité comme un élément ayant un caractère exceptionnellement favorable pour le requérant, pouvant justifier son offre financière ;

Que c'est donc à bon droit que l'autorité contractante a estimé ne pas être satisfaite des justificatifs produits par le groupement PGI - KODAT pour prouver la sincérité de son offre financière, et il y a lieu de la déclarer mal fondée en sa contestation et de l'en débouter ;

DECIDE :

- 1) Le groupement PGI - KODAT est mal fondé en sa contestation et l'en déboute ;
- 2) La suspension des opérations de passation et d'approbation de l'appel d'offres n°T941/2025, est levée ;
- 3) Le Secrétaire Général de l'ARCOP est chargé de notifier au groupement PGI – KODAT, à l'entreprise BAFIMAN SARL et au District Autonome d'Abidjan (DAA), avec ampliation à la Présidence de la République et à Monsieur le Ministre des Finances et du Budget, la présente décision qui sera publiée sur le Portail des marchés publics et insérée dans le Bulletin Officiel des Marchés Publics à sa prochaine parution.

LA PRESIDENTE

BAMBA Massanfi épse DIOMANDE