

**MINISTERE DU LOGEMENT, DU CADRE DE VIE
ET DE L'ENVIRONNEMENT**

DECRET n° 97-620 du 22 octobre 1997 portant application de la loi n° 97-524 du 4 septembre 1997 portant création d'une Concession d'aménagement foncier.

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,

Sur rapport conjoint du ministre du Logement, du Cadre de Vie et de l'Environnement, du ministre de l'Economie et des Finances, du ministre de l'Intérieur et de l'Intégration nationale, du ministre des Infrastructures économiques, du ministre de la Justice et des Libertés publiques et du ministre délégué auprès du Premier Ministre, chargé du Plan et du Développement industriel,

Vu la Constitution ;

Vu la loi n° 62-253 du 31 juillet 1962 relative aux Plans d'Urbanisme ;

Vu la loi n° 97-524 du 4 septembre 1997, portant création d'une concession d'aménagement foncier ;

Vu le décret du 26 juillet 1932 portant réorganisation du régime de la propriété foncière en Afrique occidentale française ;

Vu le décret du 15 novembre 1935 abrogeant le décret du 23 octobre 1904 et portant réglementation des terres domaniales en Afrique occidentale française ;

Vu le décret n° 67-18 du 11 janvier 1967 relatif aux lotissements privés ;

Vu le décret n° 71-74 du 26 février 1971 relatif aux procédures domaniales et foncières ;

Vu le décret n° 96 PR. 02 du 26 janvier 1996 portant nomination des membres du Gouvernement tel que modifié par le décret n° 96 PR. 10 du 10 août 1996 ;

Vu le décret n° 96-179 du 1^{er} mars 1996 portant attributions des membres du Gouvernement ;

Vu l'arrêté n° 2164 AG. du 9 juillet 1936 réglementant l'aliénation des terrains domaniaux en Côte d'Ivoire ;

Le Conseil des ministres entendu,

DECRETE :

CHAPITRE PREMIER

Dispositions générales

Article premier. — Tout Projet d'aménagement donnant lieu à la conclusion d'une concession d'aménagement foncier, est soumis à l'approbation préalable du ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme.

Art. 2. — L'ensemble des opérations et des actes juridiques, techniques et financiers, liés à l'élaboration, au suivi et à l'exécution de la Convention d'Aménagement foncier est assuré, au nom de l'Etat, par la structure publique ou d'économie mixte constituée ou déléguée à cette fin et qui est désignée, dans le présent décret, comme l'autorité concédante ou le concédant.

CHAPITRE 2

Choix de l'aménageur

Art. 3. — Pour chaque opération, le choix de l'aménageur qui dans le présent décret peut être désigné comme concessionnaire, est arrêté par une Commission interministérielle présidée par le ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme, et réunissant des représentants du ministre chargé de l'Economie et des Finances, du ministre chargé de l'Intérieur, du ministre chargé des Infrastructures économiques, du ministre chargé de la Justice et du ministre chargé du Plan et du Développement industriel. L'aménageur doit justifier devant cette Commission de ses capacités financières et techniques à conduire l'opération d'aménagement foncier en question.

En tant que de besoin, la Commission peut subordonner la délivrance de l'habilitation à la condition que l'aménageur associe le concours de professionnels par contrat de sous traitance ou d'association.

Art. 4. — L'autorité concédante prépare, en liaison avec les services techniques concernés, un cahier des Charges général définissant les principales conditions techniques et financières de l'opération projetée, la zone à aménager, son étendue, la viabilisation et le nombre de lots envisagés, les contraintes spécifiques, le calendrier, les prix plafonds des terrains si le projet doit avoir une composante sociale.

L'identification de l'aménageur peut être le résultat de la sélection :

— De la meilleure réponse à un appel de candidatures consécutif à la publication d'une annonce reproduisant les principales caractéristiques du Projet dans les principaux médias habilités ;

— De la meilleure proposition en réponse à une consultation de candidats sur une liste restreinte dressée en tenant compte des capacités techniques et financières et de l'expérience des candidats pressentis ;

— D'une consultation *intuitu personae*, laquelle doit être justifiée techniquement et financièrement.

Elle fait une publicité pour sensibiliser les aménageurs susceptibles d'être intéressés et pour les inviter à déposer leurs dossiers de candidature. La publicité indique la date limite fixée pour le dépôt des candidatures.

Art. 5. — Chaque aménageur candidat à la Convention de concession dépose auprès de l'autorité concédante un avant-projet sommaire composé des pièces dont la liste figurait dans l'appel d'offres, et notamment d'un plan d'aménagement provisoire établi par un urbaniste agréé, d'un devis estimatif, d'un bilan prévisionnel et d'un échéancier.

Le dossier de candidature comprend également les statuts indiqués du candidat et les documents permettant d'apprécier ses capacités financières, ainsi que, le cas échéant, une présentation résumée de projets d'aménagement déjà menés.

Art. 6. — A la date fixée, la Commission prévue à l'article 3 ci-dessus se réunit et examine les dossiers de candidature qui lui sont présentés par l'autorité concédante. En principe, le choix doit se porter sur la meilleure offre compte tenu des conditions fixées pour le projet. Cependant, la Commission peut opter pour un autre choix en raison des garanties techniques et financières fournies.

L'autorité concédante assure le Secrétariat de la Commission et établit le procès-verbal signé par les membres de la Commission.

Au vu de ce document, elle adresse, sous sa signature, les lettres de notification aux candidats pour les informer du choix de la Commission.

Art. 7. — La lettre de notification adressée à l'aménageur retenu invite celui-ci à préparer et à adresser, en dix exemplaires, au concédant, dans les meilleurs délais, le Projet d'aménagement tel que prévu par l'article 7 de la loi n° 97-524 du 4 septembre 1997 portant création d'une concession d'aménagement foncier.

Art. 8. — Le dossier constitutif du projet d'aménagement visé à l'article 7 ci-dessus, est composé d'un sous-dossier technique et d'un sous-dossier financier.

Il doit, en outre, comporter un échéancier.

8.1 — Les pièces constitutives du sous-dossier technique sont les suivantes :

— Devis descriptif ;

— Plan à l'échelle du 1/2000^e de la zone d'aménagement concernée comportant la matérialisation du périmètre à aménager ;

— Plan d'aménagement établi par un urbaniste inscrit au tableau de l'Ordre des Urbanistes de Côte d'Ivoire ;

— Plan parcellaire au 1/2000^e ;

— Dossier comportant les spécifications et le plan des réseaux, approuvés par les concessionnaires et les services techniques centraux et municipaux concernés ;

— Le devis descriptif et quantitatif des prestations de la responsabilité de l'Etat ou de la commune qu'il sera demandé à l'aménageur de financer ;

— Une étude de l'impact du projet sur l'environnement.

8.2 — Les pièces constitutives du sous-dossier financier sont les suivantes :

— Devis estimatif du programme d'aménagement ;

— Bilan financier prévisionnel et plan de trésorerie ;

— Garantie de remboursement des apports éventuels des acheteurs, délivrée par une banque, un établissement financier ou une compagnie d'assurances agréée en Côte d'Ivoire.

8.3 — L'échéancier doit comporter les indications suivantes :

— Durée totale du Projet d'aménagement ;

— Programme de livraison des différentes tranches d'exécution ;

— Durée prévisionnelle des opérations de commercialisation.

Art. 9. — L'aménageur dépose son Projet d'aménagement, en dix exemplaires, auprès de l'autorité concédante qui en assure l'instruction et le soumet pour avis aux services intéressés de l'Etat ayant en charge :

— Le logement ;

— L'eau et les infrastructures ;

— L'assainissement ;

— Les routes et les voiries ;

— L'environnement ;

— La protection civile ;

— La gestion financière du domaine de l'Etat.

Le Projet d'aménagement est également communiqué pour avis, à la commune d'implantation du Projet d'aménagement foncier.

Art. 10 — Chacun des services cités à l'article 9 ci-dessus dispose d'un délai de deux mois pour faire connaître son avis sur le Projet d'aménagement, à compter de la date de réception du dossier.

Tout service qui ne se sera pas prononcé dans le délai imparti sera réputé avoir émis un avis favorable sur le Projet.

Si l'avis d'un service implique une modification du Projet, celle-ci doit être motivée. La modification est transmise par l'autorité concédante à l'aménageur qui, soit l'accepte en tant que telle et la prend en compte dans son Projet, soit la rejette au motif qu'elle est de nature à remettre en cause sa proposition et notamment l'équilibre financier de celle-ci. Il appartient alors à l'autorité concédante, soit de demander à l'aménageur d'ajuster son Projet en conséquence, soit de procéder à un nouvel appel à Projets.

CHAPITRE 3

Préparation et signature de la Convention de concession d'aménagement foncier

Art. 11. — Le concédant prépare et soumet à la signature du ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme l'arrêté d'approbation du Projet d'aménagement, après les éventuelles modifications.

Le concédant prépare également, selon le modèle de Convention et celui du cahier des Charges annexés au présent décret, la Convention de concession d'aménagement,

le cahier des Charges y relatif et les autres annexes telles que prévues par la loi, à soumettre à la signature du ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme, du ministre chargé de l'Economie et des Finances, et de l'aménageur ou de son représentant dûment mandaté.

Le dossier du Projet approuvé fait partie des annexes à la Convention.

Art. 12. — La Convention de concession d'aménagement est soumise à la formalité de l'enregistrement et doit être inscrite à la Conservation foncière, au nom de l'aménageur, sur le titre foncier correspondant au périmètre concédé, et à la demande du concédant.

Art. 13. — Le Projet d'aménagement approuvé est tenu à la disposition du public qui est informé de son approbation et de sa mise en oeuvre par une publication dans les journaux habilités à publier les annonces légales, dans les quinze jours de son approbation, à la diligence du Concédant.

Le Projet peut être consulté dans les bureaux du concédant, le service chargé de la Gestion du Domaine urbain, à la mairie de la commune d'implantation du Projet et au siège social de l'aménageur.

Art. 14. — La Convention de concession précise notamment :

— Les pénalités qui seront appliquées au concessionnaire en cas de non-respect des délais de réalisation fixés dans l'échéancier ;

— Les prix plafonds de tout ou partie des lots dans le cas d'opérations incluant des parcelles à caractère social ;

— Les ouvrages relevant de la responsabilité de l'Etat ou de la commune, qui devront être préfinancés par l'Aménageur et qui reviendront à l'Etat ou à la commune après leur réalisation.

Art. 15. — Le concédant notifie au service chargé de la Gestion du Domaine urbain la signature de la Convention.

Au vu de cette notification, le service chargé de la gestion du domaine urbain prépare, à la signature du ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme, l'arrêté de concession provisoire du terrain d'assise de la zone au nom de l'aménageur. Les conditions d'aménagement, de viabilisation et d'équipement de la zone telles que définies par la Convention et son cahier des Charges, constituent celles de la mise en valeur du terrain objet de l'arrêté de concession provisoire.

Le service chargé de la gestion du domaine urbain prépare également, à la signature du ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme, l'arrêté d'autorisation de lotir correspondant à la mise en oeuvre du Projet sur la même zone.

L'arrêté de concession provisoire et l'arrêté portant autorisation de lotir sont notifiés sous forme de copie à l'aménageur, les originaux étant joints à la Convention dont ils constituent des annexes et conservés par le concédant.

CHAPITRE 4

Exécution et modalités de contrôle des travaux

Art. 16. — Le suivi et le contrôle technique et financier de la mise en oeuvre de l'opération d'aménagement sont assurés par le concédant auquel ce pouvoir de contrôle aura été délégué par l'Etat.

Les modalités de ce suivi et de ce contrôle sont déterminées par la Convention d'aménagement et son cahier des Charges.

Au vu des rapports établis par le concédant à la suite des contrôles effectués conformément aux dispositions de l'alinéa précédent, le ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme, peut prendre toutes mesures pour garantir la bonne fin du Projet ainsi que la protection des acquéreurs.

CHAPITRE 5

Cession des parcelles aménagées par le concessionnaire

Art. 17. — Le concessionnaire peut procéder à la cession des parcelles telle que prévue à l'article 11 de la loi n° 97-524 du 4 septembre 1997 portant création d'une concession d'aménagement foncier, dans le délai et selon les modalités fixées par la Convention et son cahier des Charges, notamment le prix de cession des parcelles qui peut être plafonné si le Projet d'aménagement le justifie.

Art. 18. — Cette cession qui porte sur le droit pour l'acquéreur de demander l'attribution d'une concession provisoire sur la parcelle objet du droit, se fait selon les cas, soit par acte notarié, soit en la forme d'un acte administratif à établir conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Le concessionnaire soumet l'acte de cession à l'avis préalable du concédant quant à la possibilité, à la livraison du terrain loti et aménagé, de transformer la cession en attribution sous forme de concession provisoire au profit de l'acquéreur.

Art. 19. — Le prix prévu au contrat peut être payé en plusieurs tranches, selon les modalités prévues dans la Convention et le cahier des Charges du Projet d'aménagement. Le paiement du prix constitue un droit de réservation qui ne se transforme en cession qu'au moment de la réception définitive de la tranche concernée de travaux par le concédant.

En cas de défaillance du concessionnaire dans son obligation de livrer la parcelle aménagée assise du contrat, le titulaire de la réservation peut demander et obtenir remboursement des sommes versées, y compris les droits et taxes liés à l'acte juridique.

En cas de défaillance du réservataire dans son obligation de payer le prix demandé pour l'acquisition de la parcelle aménagée, assise du contrat, le concessionnaire peut résilier le contrat de réservation et procéder au remboursement des acomptes perçus en appliquant une retenue à titre de pénalités selon un taux à définir dans le contrat de réservation.

Si un litige venait à naître entre le concessionnaire et l'acquéreur, les parties concernées devront, avant toute autre procédure, rechercher une solution de règlement à l'amiable.

Art. 20. — La cession différée ne devient effective qu'à l'expiration du délai de la Convention, après réception définitive des travaux par le concédant, ou, si cela est prévu par la Convention, à la réception partielle des travaux si les parcelles cédées se trouvent dans la partie concernée.

Le concessionnaire remet à l'acquéreur le reçu constatant le versement total du montant prévu au contrat de cession. Il remet au concédant la liste des acquéreurs définitifs susceptibles de bénéficier d'arrêtés de concession provisoire sur ces parcelles, qui pourront être transformés en arrêtés de concession définitive sous réserve d'une mise en valeur par une ou des constructions selon les modalités définies par un cahier des Charges annexé aux arrêtés de concession provisoire accordés audits acquéreurs.

CHAPITRE 6

Remise et réception des travaux

Art. 21. — A la date d'expiration de la Convention, et si l'état d'avancement des opérations du Projet le permet, le concessionnaire fait remise des zones aménagées et des équipements au concédant.

Le concessionnaire remet aussi au concédant la liste des acquéreurs de parcelles loties et aménagées ayant satisfait à leurs obligations, notamment le paiement du prix.

Le concédant procède ou fait procéder à un contrôle de conformité des travaux et équipements remis avec ceux prévus dans le Projet d'aménagement tel qu'approuvé par la Convention de concession d'aménagement.

Le rapport établissant la conformité met un terme à la concession provisoire.

La Convention peut prévoir, dans des conditions précises et selon des modalités arrêtées par ladite Convention, la remise partielle par le concessionnaire, et donc la réception partielle par le concédant, de l'aménagement par zones. Ces modalités doivent inclure le réaménagement éventuel de l'hypothèque du concessionnaire gagée sur l'arrêté de concession provisoire de la zone d'assise du Projet.

Art. 22. — Dès la réception définitive des travaux d'aménagement et d'équipement par le concédant, celui-ci notifie à la Conservation foncière les listes de la répartition des terrains aménagés pour leur immatriculation par division du titre foncier de la zone d'aménagement.

Ces immatriculations correspondent à la répartition des terrains entre trois catégories principales : domaine public, domaine privé de l'Etat ou des communes, et parcelles cessibles ou cédées pour des fins de mise en valeur par construction.

A compter de la réception officielle par le concédant qui dégage le concessionnaire de ses obligations, les concessions provisoires et réservations définitives sont confirmées et ouvrent droit, pour les acquéreurs, à la demande d'attribution d'une concession provisoire de la parcelle acquise, selon les dispositions légales et réglementaires applicables en la matière.

Art. 23. — A l'expiration du délai fixé par la Convention de concession d'aménagement foncier, les parcelles de terrain invendues font retour au domaine de l'Etat ou de la commune moyennant le versement du prix préalablement fixé par la Convention.

Cette rétrocession, à caractère définitif, est constatée par acte authentique passé en la forme administrative et est inscrite au livre foncier sur les titres correspondant aux parcelles retournées.

Les parcelles de terrains concernées feront retour au domaine de l'Etat ou de la commune, libres de tous droits réels et de toutes inscriptions hypothécaires, le concessionnaire étant tenu d'en demander la radiation s'il venait à en subsister au moment de la rétrocession.

CHAPITRE 7

Clôture du Projet d'aménagement

Art. 24. — A l'issue du délai prévu par la Convention de concession d'aménagement, le concessionnaire :

— Rend les aménagements et équipements au concédant, selon une liste arrêtée d'Accord Parties ;

— Etablit les comptes définitifs du Projet, dans un délai maximum de trois mois, et en adresse copie au concédant qui doit les agréer, le silence du concédant dans le mois à compter de la date de cette remise équivaut à un quitus de celui-ci ;

— Etablit les listes de parcelles cédées et des terrains aménagés relevant du domaine public et privé, en y mentionnant les indications portées pour chaque terrain au livre foncier. Copie de cette liste finale est remise à la Conservation foncière par le concédant, pour contrôle et suivi des procédures ;

— Fait retour au domaine privé de l'Etat ou de la commune des parcelles destinées à la construction et qui sont restées invendues.

Art. 25. — Le concédant donne quitus, par écrit, au concessionnaire de ses obligations définies à la Convention de concession.

Il paye les parcelles retournées au domaine privé de l'Etat ou de la commune, selon les modalités prévues par la Convention de concession et son cahier des Charges.

CHAPITRE 8

Cas de défaillance de l'aménageur

Art. 26. — Dans le cas où par suite de défaillance de l'aménageur, la concession provisoire constitutive de l'hypothèque doit être saisie sur la demande du créancier, les candidats à la reprise de la concession provisoire ne pourront enchérir que dans la mesure où ils satisfont au principe posé dans l'article 3 de la loi n° 97-524 du 4 septembre 1997 portant création d'une concession d'aménagement foncier.

La reprise porte sur le terrain d'assise de la Convention dans l'état où il se trouve, et implique l'acceptation par le nouveau concessionnaire des conditions prévues par la Convention initiale et ses annexes.

La reprise est formalisée par un avenant à la Convention signée par les nouvelles Parties, le nouvel aménageur s'y engageant à accepter toutes les clauses et conditions prévues jusqu'à la bonne fin de la Convention.

Le nouvel aménageur demeure tenu des engagements pris à l'égard des acquéreurs de parcelles.

CHAPITRE 9

Dispositions pénales

Art. 27. — En cas de manquement aux termes de la Convention, nonobstant toutes autres poursuites, conformément aux textes en vigueur, le concessionnaire s'expose aux sanctions prévues par la loi n° 97-524 du 4 septembre 1997 portant création d'une concession d'aménagement foncier.

CHAPITRE 10

Dispositions générales finales

Art. 28. — Le ministre du Logement, du Cadre de Vie et de l'Environnement, le ministre de l'Economie et des Finances, le ministre de l'Intérieur et de l'Intégration nationale, le ministre des Infrastructures économiques, le ministre de la Justice et des Libertés publiques et le ministre délégué auprès du Premier Ministre, chargé du Plan et du Développement industriel sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au *Journal officiel* de la République de Côte d'Ivoire.

Fait à Abidjan, le 22 octobre 1997.

Henri Konan BEDIE.

ANNEXE I

Au décret n° 97-620 du 22 octobre 1997 portant application de la loi n° 97-524 du 4 septembre 1997 portant création d'une concession d'aménagement foncier

CONVENTION DE CONCESSION D'AMENAGEMENT

(Modèle type)

Entre :

l'Agence de Gestion foncière (AGEF), stipulant au nom et comme représentant de l'Etat (ou de cette collectivité, en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du), représentée par , en vertu de en date

ci-après dénommé l'autorité concédante d'une part, (nom de la structure)....., représenté par (nom et qualité)...., habilité à cet effet par délibération de....., en date du.....,

ci-après dénommé le concessionnaire d'autre part,

Il est arrêté et convenu ce qui suit :

TITRE PREMIER

CONDITIONS GENERALES

Article premier. — L'Etat (ou la commune de, ou un Organisme délégué par l'Etat), concède à la société , qui l'accepte, l'aménagement et l'équipement du terrain d'une superficie de hectares, objet du titre foncier établi au nom de l'Etat (de la Collectivité) n°... .. au Livre foncier de

Le contenu et les caractéristiques de l'opération d'aménagement et d'équipement de la zone qui constitue l'assise de l'opération, sont définies dans le dossier de Projet d'aménagement ci-joint approuvé par le ministère en charge de l'Urbanisme, sur proposition de l'autorité concédante.

Le Projet d'aménagement doit permettre :

— La viabilisation des lots et l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'aménagements, d'espaces libres et d'installations diverses prévues dans le dossier de Projet d'aménagement ci-dessus mentionné et joint en annexe ;

— Le lotissement du terrain ;

— L'intégration au domaine privé de l'Etat des terrains réservés des équipements et infrastructures, ainsi que des terrains définis comme emprises du domaine public ;

— La cession des parcelles destinées à être mises en valeur par des constructions, notamment, à usage d'habitation, sous forme de droits de concession provisoire, à des personnes publiques ou privées, physiques ou morales.

— La réalisation des ouvrages et équipements dont la liste est donnée en annexe n°

Art. 2. — L'aménagement et l'équipement seront exécutés en tranche (s), comprenant l'ensemble des actions d'aménagement et d'équipement, ainsi que la cession des parcelles constructibles.

Art. 3. — Pour réaliser cet aménagement, le concessionnaire devra :

— Réaliser les équipements d'infrastructures situés à l'intérieur de la zone, ou hors site nécessaires à son raccordement avec les réseaux extérieurs, à l'exception de ceux visés à et mentionnés au troisième alinéa de l'article 4.

Un état prévisionnel de ces équipements est annexé à la présente Convention ; un état définitif devra être réalisé dans un délai de mois à compter des présentes ;

— Vendre les terrains à bâtir, aux clauses et conditions d'un cahier des Charges de concession provisoire, selon la législation en vigueur, fixant la nature du programme ou des travaux à réaliser et l'affectation desdits travaux et programmes ;

— Si le dossier de Projet d'aménagement le prévoit, construire et éventuellement gérer tout équipement à vocation économique, sociale, administrative, ou culturelle nécessaire à la réalisation de l'opération ;

— D'une manière générale, assurer, sous le contrôle de l'autorité concédante, l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensables pour la bonne fin de l'opération.

Art. 4. — L'autorité concédante s'engage pour sa part :

— A mettre à la disposition de l'aménageur l'ensemble des terrains de la zone purgés de tous droits coutumiers et libres de tout autre droit ;

— A faciliter au concessionnaire l'obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération, dans le respect des lois et règlements en vigueur ;

— A réaliser ou à faire réaliser conformément au programme et à l'échéancier de réalisation les équipements publics dont la liste est donnée en annexe n°

Art. 5. — La présente Convention est faite pour une durée de à compter de la date de sa signature. Elle pourra être prorogée ou renouvelée d'un commun accord entre les Parties.

Art. 6. — L'autorité concédante aura le droit de faire faire par ses agents, selon les modalités fixées dans le cahier des Charges annexé à la présente Convention, toutes vérifications qu'il jugera utiles pour s'assurer que les clauses de la présente Convention sont régulièrement observées et que ses intérêts sont sauvegardés.

Art. 7. — Les dispositions de la présente Convention ne peuvent être modifiées que par accord entre les Parties.

Cependant, l'autorité concédante demeure libre de modifier les conditions techniques et juridiques de l'opération, sous réserve d'ajuster, en conséquence, après concertation avec le concessionnaire, le calendrier et les conditions financières d'exécution tel que prévus à l'article 21.

Art. 8. — La non exécution par le concessionnaire de l'une des obligations substantielles résultant pour lui de la présente Convention, selon l'échéancier annexé à la présente Convention, pourra entraîner, à la demande de l'autorité concédante, un mois après une mise en demeure restée infructueuse, la résiliation judiciaire de la Convention selon les modalités financières prévues à l'alinéa ci-après.

En cas de mise en liquidation judiciaire du concessionnaire, la Convention sera résiliée de plein droit.

Dans ce cas, l'autorité concédante reprendra les biens et droits immobiliers apportés par elle dans le cadre de la Convention.

Il en ira de même en cas de résiliation de la Convention pour quelque autre cause que ce soit, sans préjudice dans ce cas de dommages et intérêts qui pourraient être dus de part et d'autre.

TITRE II

REALISATION DE L'AMENAGEMENT DE LA ZONE

2.1. — Droits et obligations du concessionnaire

Exécution des travaux et des équipements

Art. 9. — Le concessionnaire s'engage à réaliser et à préfinancer les équipements et travaux nécessaires à l'aménagement et au lotissement de la zone d'assise du Projet, ainsi que tous les autres équipements, infrastructures et superstructures publics nécessaires à l'aménagement de la zone selon le Projet approuvé objet de la présente Convention.

Art. 10. — Pour l'exécution de sa mission, le concessionnaire peut, en accord avec l'autorité concédante, faire appel aux hommes de l'art et aux services techniques publics dont le concours, en qualité de maître d'œuvre, paraît indispensable.

Il peut également faire appel à des spécialistes qualifiés pour des interventions temporaires et limitées en accord avec l'autorité concédante.

La rémunération de ces intervenants extérieurs dans les conditions indiquées ci-dessus ne pourra être supérieure aux limites prévues par les barèmes officiels en vigueur, lorsqu'il en existe, pour le concours qu'ils apportent aux Collectivités locales, aux Etablissements publics et aux Organismes en dépendant.

Art. 11. — Les équipements d'infrastructures prévus à l'article 3 ci-dessus font l'objet d'avant Projets d'exécution établis en accord avec les services concernés et, le cas échéant, les concessionnaires de services publics intéressés. Ces avant-projets sont soumis pour accord à l'autorité concédante. L'ensemble de ces avant-projets doit être présenté selon un échéancier défini en accord avec l'autorité concédante et annexé à la présente Convention.

Avant tout début d'exécution, les Projets d'exécution présentés par le concessionnaire doivent être approuvés par l'autorité concédante.

Art. 12. — Le concessionnaire assure la direction générale des travaux et leur parfait achèvement dans les délais prévus.

Il lui appartient d'établir ou de faire établir sous son contrôle, quelles que soient les méthodes de planification retenues, le calendrier d'exécution des divers équipements et de s'assurer que ce calendrier est respecté.

L'autorité concédante a le droit de suivre l'exécution des travaux et elle a accès à tout moment, aux chantiers. Elle peut se faire assister des services techniques compétents. Toutefois, elle ne peut présenter ses observations qu'au concessionnaire et non directement aux entrepreneurs et maîtres d'œuvre.

Lorsque les ouvrages sont terminés, le concessionnaire le notifie à l'autorité concédante laquelle doit alors les réceptionner, ainsi que, le cas échéant, la personne publique à laquelle les ouvrages doivent être remis. Les uns et les autres sont appelés à formuler, s'il y a lieu, leurs observations sur les ouvrages exécutés et le concessionnaire doit mettre en oeuvre les moyens nécessaires pour leur donner satisfaction.

Art. 13. — Jusqu'à la réception définitive par l'autorité concédante conformément à l'article 20 des ouvrages et équipements réalisés en application de la présente Convention, ceux-ci sont entretenus en bon état par les soins du concessionnaire, et les dépenses correspondantes prises en compte au bilan de l'opération à préfinancer par le concessionnaire.

Art. 14. — Le classement des voies à l'intérieur de la zone dans les différentes catégories de voiries publiques est opéré par les autorités compétentes et selon les règles en vigueur.

L'autorité concédante remet aux collectivités publiques ou aux concessionnaires de services publics intéressés les voies et ouvrages réalisés, établis en vertu de la présente Convention. Cette remise doit être effectuée à la réception de chaque ouvrage. La Collectivité ou le service intéressé sera responsable des biens remis, en assurera la garde, le fonctionnement et l'entretien.

A compter de la remise des ouvrages, la Collectivité publique, les établissements publics groupant plusieurs communes ayant compétence en matière d'urbanisme ou les concessionnaires de services publics intéressés ont seuls qualité pour engager toute action en responsabilité.

A la réception définitive des travaux, le concessionnaire fournit à l'autorité concédante et éventuellement aux concessionnaires de services publics et aux Administrations publiques compétentes une collection complète des dessins et des ouvrages tels qu'ils ont été exécutés, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle.

Commercialisation des parcelles viabilisées

Art. 15. — Les parcelles viabilisées ne revenant ni au domaine public ni au domaine privé de l'Etat ou de la commune pour les besoins de celui-ci (de celle-ci), font l'objet de cessions, par le concessionnaire, à des personnes publiques ou privées, à charge pour ces dernières d'obtenir des arrêtés de concession provisoire et de les mettre en valeur pour obtenir le titre de propriété définitive.

Ces cessions font l'objet de contrats spécifiques dont les modalités, notamment le prix du terrain, sont déterminées selon les conditions prévues au cahier des Charges particulier annexé à la présente Convention. Ces contrats constituent des cessions à terme qui ne deviennent effectives qu'à la réception définitive par l'autorité concédante de la tranche des travaux concernée et après paiement intégral du prix de la parcelle retenue, et peuvent prévoir le versement d'avances garantissant la promesse d'achat des parcelles objet de la transaction.

Le concessionnaire est garant, vis-à-vis des acquéreurs ou des réservataires, des sommes versées en cas de non livraison des parcelles cédées ou promises. L'exercice de la garantie se fait selon des modalités prévues au cahier des Charges particulier annexé à la présente Convention.

Art. 16. — Le concessionnaire devra, avant d'entreprendre les travaux, avoir conclu avec une banque, un établissement financier ou une compagnie d'assurances installée en Côte d'Ivoire, une Convention garantissant la bonne fin des travaux prévus ou, à défaut, le versement des indemnités dues à l'autorité concédante ou aux acquéreurs ou réservataires de parcelles.

L'intervention de l'établissement garant peut se concrétiser soit sous la forme d'un engagement d'avancer au concessionnaire ou de payer pour son compte les sommes nécessaires à l'avancement des travaux ou un montant forfaitaire, soit comme cautionnement du concessionnaire.

L'établissement concerné peut faire inscrire au Livre foncier, à son profit, une hypothèque sur le terrain d'assise du Projet objet d'un arrêté de concession provisoire. En cas de défaillance du concessionnaire, la réalisation de l'hypothèque ne peut se faire que sous la forme d'une cession du droit de concession provisoire.

2.2. — Droits et obligations de l'autorité concédante

Art. 17. — Dès la signature de la présente Convention, l'autorité concédante s'engage à mettre à la disposition du concessionnaire l'ensemble des terrains constituant la zone d'aménagement, objet du titre foncier n°... établi au nom de l'Etat ou de la commune de....

Cette mise à disposition est effectuée sous la forme d'un arrêté de concession provisoire, établi au nom du concessionnaire, portant sur la totalité du terrain, dont les conditions d'aménagement sont celles définies par la présente Convention et son cahier des Charges.

La date d'expiration de la concession provisoire est celle de la présente Convention d'aménagement. A l'issue de la concession provisoire, les terrains objet de l'aménagement doivent revenir à l'Etat ou être cédés à des tierces personnes qui doivent obtenir des arrêtés de concession provisoire pour des fins de construction, conformément à la législation relative à la concession d'aménagement.

L'arrêté de concession provisoire établi au nom du concessionnaire aménageur peut être constitué en garantie d'un crédit destiné au financement de l'aménagement objet de la présente Convention.

L'arrêté de concession constitue une annexe de la présente Convention.

Art. 18. — Dès la signature de la présente Convention, l'autorité concédante met à la disposition du concessionnaire une autorisation de lotir, sous la forme d'un arrêté du ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme.

Art. 19. — L'autorité concédante s'engage à réaliser ou à faire réaliser les infrastructures primaires hors site qui doivent desservir la zone à aménager, de même que les ouvrages et équipements publics à sa charge prévus en annexe et selon l'échéancier fixé par cette dernière.

Art. 20. — L'autorité concédante s'engage à procéder à la réception provisoire des ouvrages et équipements réalisés par le concessionnaire dans le cadre de la présente Convention au fur et à mesure de leur achèvement. Elle s'engage en outre à en faire la réception définitive dans les meilleurs délais.

L'autorité concédante assurera l'entretien desdits équipements et ouvrages à compter de leur réception définitive.

Art. 21. — L'autorité concédante peut, de sa propre initiative ou à la demande du concessionnaire, modifier le Projet selon la procédure prévue par la réglementation en vigueur, sous réserve que ce changement n'affecte pas l'équilibre financier prévisionnel de l'opération tel qu'établi par les documents financiers annexés à la présente Convention. A cette fin, elle demande au concessionnaire de faire une étude prévisionnelle des conséquences de la modification envisagée.

Si la modification implique une variation des conditions financières d'exécution de l'opération, l'accord des parties doit être constaté par un avenant à la précédente Convention, auquel doivent être annexées les pièces techniques et financières correspondantes.

Art. 22. — A la fin de la Convention, les parcelles aménagées situées à l'intérieur de la zone concernée, qui n'auraient pu être revendues, seront rétrocédées à l'autorité concédante au prix de cession prévu par l'article 25 de la présente Convention.

Art. 23. — Les parties conviennent que l'autorité concédante assure ou fait assurer le contrôle technique et financier des tâches et travaux prévus dans la présente Convention d'aménagement. Les modalités de ce contrôle technique et financier sont précisées dans le cahier des Charges annexé à la présente Convention.

TITRE III

DISPOSITIONS FINANCIERES

Art. 24. — Les charges supportées par le concessionnaire pour la réalisation de l'opération doivent être couvertes par les produits de cession des parcelles, ainsi que par toute participation que pourrait obtenir le concessionnaire sur la base du bilan financier prévisionnel annexé à la présente Convention et compte tenu des actualisations et révisions périodiques.

Le concessionnaire contracte tout emprunt nécessaire au financement des opérations.

Le concessionnaire peut en outre recevoir des acomptes des bénéficiaires des cessions de parcelles, sous la forme de réservations, les cessions prenant effet, tel que prévu à l'article 15.

Art. 25. — Les personnes physiques ou morales qui acquièrent des parcelles en cours d'aménagement ou aménagées, auprès du concessionnaire, procèdent au versement du prix convenu dans l'acte de cession selon des modalités précisées dans le cahier des Charges annexé à la présente Convention.

Le solde du prix convenu dans le contrat de cession de la parcelle doit impérativement intervenir, au plus tard à la date de réception définitive des travaux par l'autorité concédante, laquelle dégage le concessionnaire de ses obligations vis-à-vis de celui-ci, et entraîne la transformation des cessions provisoires en cession définitive des droits transformables en concession provisoire selon les règles en vigueur.

Art. 26. — Dans le cadre de son plan comptable particulier, établi selon la réglementation en vigueur, le concessionnaire doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement la comptabilité propre de l'opération.

1° Le concessionnaire établit chaque année un compte-rendu financier comportant :

— Le bilan prévisionnel actualisé des activités objet de la Convention faisant apparaître :

* D'une part l'état des réalisations en recettes et dépenses ;

* D'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser ainsi que, éventuellement, la charge résiduelle en résultant pour l'autorité concédante.

— Le plan de trésorerie actualisé de l'opération faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses.

— Une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération en cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir.

2° Ce compte rendu financier sera adressé à l'autorité concédante par le concessionnaire avant le ..., de chaque année.

Art. 27. — Compte tenu des conditions et objectifs de l'opération d'aménagement, objet de la présente Convention, le concessionnaire bénéficiera :

— De l'agrément prioritaire,

— De l'exonération de TVA sur les études et les travaux.

Les lettres de confirmation des avantages fiscaux en question sont jointes à la présente Convention dont elles constituent des annexes.

Le concessionnaire demeure soumis aux frais et taxes résultant de ses démarches liées à la présente Convention, notamment ceux d'enregistrement des hypothèques éventuellement contractées, à l'exception de ceux liés à l'établissement du droit de concession provisoire particulier qui lui est attribué durant la période et pour les fins exclusives de l'aménagement.

TITRE IV

DISPOSITIONS DIVERSES

Art. 28. — Toutes les études et tous les documents établis en application de la présente Convention deviennent la propriété de l'autorité concédante qui peut les utiliser sous réserve des droits d'auteur qui y sont attachés.

Le concessionnaire s'engage à ne pas communiquer à des tiers les documents confidentiels qui pourraient lui être confiés par l'autorité concédante au cours de sa mission.

Art. 29. — Toute indemnité due à des tiers par le fait du concessionnaire dans l'exécution de la Convention est prise en compte, à titre de dépense, au bilan de l'opération.

Art. 30. — Le concessionnaire devra souscrire un contrat d'assurance garantissant l'ensemble de ses responsabilités professionnelles.

Art. 31. — Les litiges résultant de l'interprétation et de l'exécution des termes de la présente Convention et de ses annexes, survenant entre l'autorité concédante et le concessionnaire, sont de la compétence des tribunaux territorialement compétents.

Les litiges susceptibles de survenir entre le concessionnaire et les personnes physiques ou morales, avec lesquelles il contracte, pour l'exécution de travaux ou services liés à l'exécution de l'aménagement objet de la Convention demeurent, de la compétence du tribunal de droit commun dont le ressort accueille le lieu du siège social du concessionnaire.

Il en va de même pour les litiges survenant avec des personnes, physiques ou morales, réservataires ou acquéreurs de droits sur les parcelles en cours d'aménagement, jusqu'à la transformation de ces droits en concessions provisoires, après réception des travaux par l'autorité concédante.

Art. 32. — Pour les besoins de la présente Convention, les Parties élisent domicile comme suit :

— L'autorité concédante, en ses bureaux ;

— Le concessionnaire, en son siège social.

Art. 33. — Constituent des annexes de la présente Convention les pièces suivantes :

— Cahier des Charges général définissant l'opération ;

— Cautionnement de bonne fin ;

- Contrat de cession type ;
- Arrêté de concession provisoire de la zone à aménager ;
- Copie de la délibération autorisant le concessionnaire à s'engager dans la Convention ;
- Cahier des Charges particulier ;
- Projet d'aménagement et arrêté d'approbation ;
- Arrêté d'autorisation de lotir.

Peuvent être également constituées en annexe, toutes les pièces définies comme telles d'Accord Parties.

Fait à , le.....

Pour le concessionnaire, _____ Pour l'autorité concédante.

ANNEXE N° II

au décret n° 97-620 du 22 octobre 1997 portant application de la loi n° 97-524 du 4 septembre 1997 portant création d'une concession d'aménagement foncier.

CAHIER DES CHARGES GENERAL (modèle type)

Dispositions générales

ARTICLE PREMIER

Objet de l'opération

Les bases générales de l'opération d'aménagement de la zone constituée par les terrains sis , consistent dans la réalisation de l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'aménagement d'espaces libres, d'équipements et d'installations diverses dont la liste est jointe en annexe, ainsi que dans la cession des parcelles loties réalisées dans le cadre de cet aménagement, selon des modalités (nombre, taille, qualité, prix à pratiquer) précisées en annexe.

ARTICLE 2

Objet du cahier des Charges

Le présent cahier des Charges a pour objet de préciser les règles et conditions générales selon lesquelles sera appliquée la Convention de concession d'aménagement portant sur la zone identifiée comme....., objet du titre foncier n°..... établi au nom de l'Etat (ou de la commune e.....), et notamment de l'exécution des travaux d'aménagement prévus dans le Projet objet de la Convention et annexé à celle-ci.

ARTICLE 3

Engagement du concessionnaire

Le concessionnaire prend en charge l'ensemble des actions et opérations nécessaires à l'aménagement de la zone, ainsi que toutes opérations administratives et financières nécessaires, et notamment il s'engage à :

- Réaliser la viabilisation et les équipements de la zone tels que définis dans le document technique annexé au présent cahier des Charges, qu'ils soient destinés au concédant, à des collectivités ou établissements publics dûment désignés, ou à des concessionnaires de services publics ;
- Procéder à toutes les études nécessaires ;
- Préfinancer l'intégralité des actions à mener dans le cadre du Projet tel qu'approuvé par le concédant, et fournir une garantie financière de bonne fin ;
- Etablir et tenir à jour les documents comptables et de gestion prévus par la législation en vigueur, et une comptabilité analytique du Projet ;
- Mettre en place les moyens et organisation nécessaires à la commercialisation des parcelles destinées à la construction par des personnes ou des opérateurs privés ;

— D'une manière générale, assurer l'ensemble des études, des tâches de gestion et de coordination indispensables à la bonne fin de l'opération, et fournir en tout temps au concédant une information complète sur la mise en oeuvre du Projet.

ARTICLE 4

Opérations non prévues dans la Convention et le cahier des Charges

Des opérations et travaux qui ne relèvent pas de l'engagement du concessionnaire tel que défini à l'article précédent, peuvent être confiés au concessionnaire dans le cadre d'avenants spécifiques passés avec le concédant et annexés à la Convention.

ARTICLE 5

L'autorité concédante

L'autorité concédante accomplit les tâches stipulées dans la Convention de concession et dans les annexes de celle-ci, dont le présent cahier des Charges.

Notamment, l'autorité concédante, après approbation du Projet d'aménagement établi par le concessionnaire, fait attribuer à celui-ci, pour les besoins de l'aménagement et de la commercialisation des parcelles créées, un arrêté de concession provisoire portant sur le terrain d'assise du Projet, ainsi qu'un arrêté portant autorisation de lotir la même zone.

Sauf si la Convention l'indique expressément, l'autorité concédante n'est habilitée à délier le concessionnaire d'aucune de ses obligations contractuelles résultant du Projet d'aménagement, qu'avec l'approbation préalable du ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme qui a pris l'arrêté d'approbation du Projet.

ARTICLE 6

Date d'effet et durée de la Convention

La Convention prendra effet à la date de la remise par l'autorité concédante au concessionnaire de l'arrêté de concession provisoire du terrain d'assise du Projet, et de l'arrêté d'autorisation de lotir ce même terrain, tels que prévus par la législation en vigueur.

La durée de la Convention qui est celle de réalisation du Projet est fixée à années à compter de la date de prise d'effet ci-dessus.

ARTICLE 7

Prolongation du délai d'exécution

Le concessionnaire peut demander une prolongation du délai d'exécution en cas de retard, effectif ou prévisible, dans la mise en oeuvre du programme d'exécution des travaux dus à l'une des causes suivantes :

- Conditions climatiques exceptionnellement défavorables et susceptibles d'affecter le programme d'exécution ;
- Obstacles artificiels ou conditions physiques susceptibles d'affecter le programme d'exécution des travaux et impossibles à prévoir raisonnablement par un aménageur expérimenté ;
- Injonctions de l'autorité concédante affectant la date d'achèvement, sauf lorsqu'elles résultent d'un manquement du concessionnaire ;
- Manquement de l'autorité concédante à ses obligations contractuelles ;
- Cas de force majeure.

Le concessionnaire notifie à l'autorité concédante, dans un délai de quinze jours à compter du moment où il s'est rendu compte de l'éventualité du retard, son intention de demander une prolongation du délai d'exécution à laquelle il estime avoir droit et lui fournit, dans un délai de dix jours, des renseignements complets et détaillés sur cette demande afin que celle-ci puisse être dès lors examinée.

L'autorité concédante notifie par écrit au concessionnaire son accord ou son refus de la prolongation du délai d'exécution dans le délai de quinze jours. L'absence de réponse de l'autorité concédante à l'issue de ce délai est considéré comme une acceptation de la prolongation.

ARTICLE 8

Le personnel du concessionnaire

Le concessionnaire doit appliquer, à ses frais et sous sa responsabilité, à l'ensemble de son personnel, y compris temporaire ou occasionnel, ivoirien ou étranger, la législation et la réglementation sociales en vigueur au moment de l'exécution des travaux.

L'autorité concédante peut exiger à tout moment du concessionnaire la justification qu'il est en règle avec les dispositions ci-avant.

ARTICLE 9

Collaborations extérieures

Le concessionnaire doit exécuter lui-même les travaux et les prestations mises à sa charge par la Convention de concession et le présent cahier des Charges. Sous peine de résiliation de la Convention, il ne peut céder partiellement ou totalement les attributions qui lui incombent sans l'accord préalable de l'autorité concédante.

Cette disposition n'exclut en rien le droit du concessionnaire de faire appel à la sous-traitance pour l'exécution des travaux et prestations de toute nature découlant de la Convention, sous réserve d'une approbation du choix des sous-traitants par l'autorité concédante.

En tout état de cause, quelles que soient les modalités retenues par le concessionnaire pour l'exécution de ces travaux et prestations, celui-ci demeure entièrement responsable de leur exécution envers les tiers et l'autorité concédante.

ARTICLE 10

Assurances

Dans un délai de dix jours à compter de la date d'effet de la Convention de concession, le concessionnaire doit couvrir sa responsabilité civile, professionnelle et contractuelle au titre des travaux qu'il doit effectuer, par des polices d'assurance souscrites, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, auprès de compagnies d'assurance notoirement solvables et agréées en Côte d'Ivoire par le ministre chargé de l'Economie et des Finances. Le concessionnaire doit notamment souscrire :

- Une assurance de garantie des tiers,
- Une assurance contre les accidents du travail ;
- Une assurance couvrant les risques du chantier ;
- Une assurance de responsabilité civile ;
- Une assurance de responsabilité civile automobile pour les véhicules affectés ou utilisés, de manière permanente ou ponctuelle, dans le cadre de l'exécution des travaux et prestations découlant de la Convention et de son cahier des Charges ;
- Une assurance de garantie de remboursement des versements effectués par les candidats en vue de l'acquisition de parcelles si la couverture de ce risque est garantie de cette façon.

L'autorité concédante peut en outre enjoindre le concessionnaire de souscrire toutes assurances couvrant un risque imprévu et déterminé lié à l'exécution des travaux.

Sans préjudice des dispositions du présent article, le concessionnaire est également tenu de souscrire les autres assurances rendues obligatoires par la législation ou la réglementation en vigueur.

Le concessionnaire doit présenter à l'autorité concédante, dans le dossier de présentation du Projet soumis à l'approbation préalable de celle-ci, un acte d'engagement d'une ou plusieurs compagnies d'assurance ou autre établissement financier, solvables et agréés en Côte d'Ivoire, de couvrir les différents risques énumérés ci-dessus et garantissant la responsabilité décennale du concessionnaire.

Toutes les polices d'assurances doivent comporter une clause subordonnant leur résiliation à un avis préalable d'au moins trente jours de l'assureur à l'autorité concédante.

ARTICLE 11

Connaissance des lieux

Le concessionnaire est réputé parfaitement connaître et avoir pris en compte dans son Projet d'aménagement tel que soumis à l'approbation de l'autorité concédante, toutes les circonstances, conditions et éléments de l'opération susceptibles d'avoir une influence sur l'exécution des travaux ou, sur les prix et notamment :

- La nature et la situation géographique des travaux ;
 - Les conditions générales d'exécution des travaux et, en particulier, les équipements, outillages et fournitures nécessaires, à ceux-ci ;
 - La présence éventuelle de constructions voisines pouvant avoir une incidence sur le mode d'exécution des travaux, en particulier en matière de compactage et de déroctage ;
 - Les servitudes attachées aux lieux des travaux ainsi que ses voies d'accès ;
 - Les sujétions du maintien du trafic des véhicules et autres, de la circulation des piétons et de
 - L'écoulement des eaux ;
 - Les conditions physiques propres à l'emplacement des travaux, la nature des sols, la qualité et la quantité des matériaux rencontrés en surface ou dans le sous-sol ;
 - Les conditions météorologiques et climatiques, le niveau de la mer, des lagunes, des lacs naturels ou artificiels, des étangs, des rivières et des fleuves, les risques d'inondation, la présence et le niveau de la nappe phréatique, la vitesse du vent, ... ;
 - Les conditions locales de fournitures et de stockage des matériaux ;
 - Les moyens et conditions locales de transport, de communication et de circulation et de séjour des personnes ;
 - Les possibilités de fourniture en électricité, en eau, en carburants, ingrédients et fournitures de toutes natures ;
 - La disponibilité de la main d'oeuvre ;
 - Les techniques et modes d'exécution des travaux spécifiques au lieu d'exécution de ceux-ci ;
 - Les conditions spécifiques de la cession des parcelles viabilisées sous forme de concession provisoire attribuées par le service chargé de la Gestion du Domaine urbain.
- Toutes carences, erreurs, violations ou omissions du concessionnaire quant à notamment la connaissance des lieux et des conditions de travail engagent sa seule, totale et entière responsabilité.
- Il ne peut être alloué au concessionnaire aucune indemnité à raison notamment des pertes, avaries ou dommages occasionnés par négligence, imprévoyance, défaut de moyens, fausses manoeuvres.

TITRE II

TRAVAUX ET EQUIPEMENTS

ARTICLE 12

Conformité au Projet d'aménagement approuvé

Le concessionnaire réalise les travaux et équipements selon les modalités du Projet d'aménagement tel qu'approuvé par arrêté du ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme lequel Projet précise notamment :

- L'ordre dans lequel le concessionnaire doit effectuer le programme des travaux ;
- Les dates limites pour la présentation et l'approbation des plans ;

- Une description générale des méthodes que le concessionnaire propose d'adopter pour les travaux ;
- Les sous-traitances et collaborations extérieures envisagées ;
- Les modalités de cession des parcelles ;
- Les modalités de contrôle par l'autorité concédante et de remise des travaux ;
- Les modalités comptables et financières.

ARTICLE 13

Régime des travaux

Le concessionnaire doit assurer dans les règles de l'art et avec la meilleure efficacité possible la maîtrise d'ouvrage des travaux nécessaires au parfait achèvement des travaux. Il doit à cet effet, avec tout le soin et toute la diligence nécessaires et en conformité avec le programme d'exécution, concevoir les ouvrages selon les modalités prévues par la Convention de concession et les exécuter, les achever et remédier aux vices qu'ils pourraient présenter.

ARTICLE 14

Sécurité sur les chantiers

Le concessionnaire peut interdire l'accès du chantier à toute personne étrangère à l'exécution des travaux d'aménagement, à l'exception toutefois des personnes représentant l'autorité concédante ou des personnes déléguées par celle-ci, pour l'exercice de ses responsabilités notamment de contrôle et de suivi, en vertu de la Convention.

ARTICLE 15

Découvertes

Toute découverte d'un quelconque intérêt culturel, naturel ou scientifique qui est faite au cours des travaux doit être immédiatement portée à la connaissance de l'autorité concédante. Celle-ci décide des dispositions à prendre en tenant compte de la législation applicable en la matière, et peut suspendre les travaux en cas de nécessité. Les retards dans l'exécution des travaux qui peuvent découler de cette dernière décision, comme les modifications éventuelles à apporter au Projet d'aménagement, doivent faire l'objet d'un avenant à la Convention précisant les modalités applicables aux conséquences de ces retards, notamment sur le plan du calendrier de l'exécution des travaux et sur les éventuels aménagements nécessaires pour rétablir l'équilibre financier de l'opération.

ARTICLE 16

Retards dans l'exécution des travaux

Si le concessionnaire n'exécute pas tout ou partie des travaux dans le ou les délais prévus dans le programme d'exécution et la Convention de concession, et n'a pas obtenu une prolongation du délai d'exécution selon les modalités prévues à l'article 7, l'autorité concédante peut lui adresser une mise en demeure écrite assortie d'une demande de justification.

En l'absence de réponse dans les dix jours de cette mise en demeure, l'autorité concédante peut, sans préjudice des autres recours prévus par la Convention de concession, prétendre à une indemnité forfaitaire de 1/3000^e pour chaque jour calendaire de retard.

L'autorité concédante cependant peut décider, après avoir donné, dans la mise en demeure, un préavis au concessionnaire, de :

- Saisir la garantie de bonne exécution, et/ou
- Résilier la Convention et substituer aux frais du concessionnaire un tiers pour l'exécution des travaux restant à terminer.

ARTICLE 17

Qualité des ouvrages et matériaux

Les ouvrages, les composants et les matériaux doivent répondre, à tous égards, aux spécifications techniques stipulées dans le cahier des Charges particulier et être conformes aux plans, métrés et autres prescriptions prévues dans celui-ci.

ARTICLE 18

Réception provisoire et définitive des travaux du Projet d'aménagement

Sauf prescription spéciale de la Convention et du cahier des Charges particulier, les opérations de réception provisoire et définitive seront effectuées conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

TITRE III

DEFAUT D'EXECUTION ET RESILIATION

ARTICLE 19

Défaut d'exécution

Chacune des parties est en défaut d'exécution de la Convention de concession lorsqu'elle ne remplit pas l'une quelconque de ses obligations au titre de la concession.

En cas de défaut d'exécution, la partie lésée a le droit de recourir aux mesures suivantes :

- Demande d'une indemnisation et/ou de dommages-intérêts et/ou,
- Résiliation de la Convention de concession.

Dans tous les cas où l'autorité concédante a droit à une indemnisation, celle-ci peut s'effectuer par prélèvement sur toutes sommes dues au concessionnaire ou sur la garantie adéquate.

ARTICLE 20

*Résiliation**1° Par l'autorité concédante*

L'autorité concédante peut, moyennant un préavis de trente jours, résilier la Convention de concession au cas où le concessionnaire :

— Ne se conforme pas dans les délais prescrits à une notification de l'autorité concédante ou du maître d'oeuvre lui enjoignant de remédier à une négligence ou à un manquement à ses obligations contractuelles qui compromet sérieusement la bonne exécution des travaux dans les délais ;

— Cède ses droits sans l'autorisation de l'autorité concédante ;

— Est en faillite, en liquidation, insolvable, fait l'objet d'une ordonnance de mise sous séquestre ou poursuit ses activités sous la direction d'un administrateur judiciaire ;

— Omet de constituer la garantie de bonne exécution ou de souscrire les assurances requises, ou la

— Personne qui a fourni la garantie ou les assurances antérieures n'est pas en mesure de respecter ses engagements ;

— Ne commercialise ou ne cède des terrains en secteurs groupés qu'à des promoteurs immobiliers avec lesquels il détient ensemble, partiellement ou totalement des parts ou des actions sociales.

2° Par le concessionnaire

Le concessionnaire peut, après avoir donné un préavis de trente jours à l'autorité concédante, résilier la Convention de concession si l'autorité concédante se soustrait systématiquement à ses obligations tel que prévu par l'article 5 ci-avant et la Convention de concession.

En cas de résiliation de ce type, l'autorité concédante indemnise le concessionnaire de tout préjudice qu'il peut avoir subi.

TITRE IV

DE LA COMMERCIALISATION DES PARCELLES

Art. 21. — Fixation du prix des terrains

Selon la loi, trois hypothèses peuvent être envisagées ; un prix librement fixé par le concessionnaire, ou un prix plafond fixé par l'autorité concédante pour des raisons sociales, ou encore, la combinaison des deux. Il faut donc appliquer l'une des trois formulations suivantes.

Le prix au mètre carré des terrains aménagés et viabilisés est fixé librement par le concessionnaire, d'Accord parties avec les candidats à l'acquisition de ces terrains.

Le prix au mètre carré des terrains aménagés et viabilisés est fixé par le concessionnaire sous réserve d'un prix plafond de (.....) francs C.F.A., arrêté par l'autorité concédante, seule à même de pouvoir décider de sa modification, sur demande justifiée du concessionnaire.

Le prix au mètre carré des terrains aménagés et viabilisés est fixé comme suit :

— Librement pour les parcelles identifiées comme telles dans le Projet d'aménagement tel qu'approuvé par l'autorité concédante, ainsi que pour les lots éventuellement destinés à la promotion immobilière ;

— Dans la limite d'un prix maximum fixé à (.....), pour les parcelles destinées à favoriser l'accès à la propriété et à la construction dans un but social, telles qu'identifiées dans le Projet d'aménagement approuvé par l'autorité concédante.

ARTICLE 22

Modalités de commercialisation

1° Demandes d'acquisition des parcelles

Le concessionnaire mettra en place l'organisation et prendra toutes les dispositions nécessaires et utiles pour permettre la commercialisation des parcelles dans les conditions prévues par la Convention et ses documents annexes.

Les demandes d'acquisition seront établies par écrit, selon un formulaire type, lequel devra comporter, au minimum, les mentions suivantes :

- Identité ou identification de l'acquéreur (avec copie de la pièce d'identité présentée) ;
- Adresse (avec une justification de celle-ci) ;
- Nationalité ;
- La désignation de la parcelle souhaitée ;
- Le prix et le mode de paiement prévisionnel ;

La rémunération salariale (ou à défaut, une déclaration fiscale de revenus) ;

— Le mode d'occupation actuel du logement (propriétaire, locataire ou autre).

Le concessionnaire doit accorder aux acquéreurs de nationalité ivoirienne une priorité pour la cession des parcelles individuelles.

2° La Commission d'attribution des parcelles

Les demandes d'acquisition de parcelles seront analysées à des dates fixées d'un commun accord entre ses membres par une commission tripartite présidée par le ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme et composée :

- De l'autorité concédante ;
- Du service chargé de la Gestion du Domaine urbain ;
- Du concessionnaire.

Les attributions de parcelles sont décidées à la majorité des voix de la Commission après analyse des critères de recevabilité et d'éligibilité des demandes. Les critères de recevabilité et d'éligibilité sont élaborés, adoptés et approuvés par la Commission, et feront l'objet d'un règlement écrit annexé à la Convention.

Les décisions d'attribution ne deviennent effectives qu'après paiement intégral du prix de cession de la parcelle.

ARTICLE 23

Modalités et procédure de cession de parcelles

1° Type de contrat de cession à terme (vente et réservation)

Suite à la décision d'attribution provisoire donnée par la Commission, les candidats à la propriété disposent des possibilités de paiement suivantes :

Il faut ici, selon le choix que l'on veut imposer au concessionnaire, soit garder les deux options suivantes, soit exiger le paiement au comptant, soit prévoir le paiement échelonné.

— Paiement au comptant : dès le versement du prix convenu entre les mains du concessionnaire, celui-ci établira et régularisera les contrats de cession selon le modèle établi d'Accord parties par l'autorité concédante et le concessionnaire ;

Pour le paiement par tranches, il faut préciser le pourcentage du paiement qui va servir de réservation).

— Paiement par tranches : le concessionnaire, suite au paiement par l'attributaire d'un acompte de réservation correspondant au minimum à ...% du prix de la parcelle, établira et régularisera le contrat de réservation selon le modèle établi d'Accord parties par l'autorité concédante et le concessionnaire.

Dans ce cas, la dernière échéance doit intervenir au plus tard un mois avant la date de livraison effective ou prévisionnelle de la parcelle, et au plus tard, un mois avant la date d'expiration de la Convention.

2° Etablissement des contrats de cession à terme (vente et réservation)

Le concessionnaire communiquera aux acquéreurs et aux réservataires une liste de notaires chargés de la régularisation des contrats de vente et de réservation. Cette liste devra être approuvée par l'autorité concédante.

Le concessionnaire devra transmettre au notaire choisi par le réservataire ou l'acquéreur, le dossier de vente ou de réservation correspondant.

ARTICLE 24

Paiement du prix

Il convient dans la rédaction du cahier des Charges d'une Convention à signer, d'opter, en fonction des buts du Projet, entre la cession de parcelles individuelles seulement, de parcelles destinées à des promotions immobilières, ou des deux.

1° Parcelles individuelles

Le concessionnaire accordera un délai de paiement de quinze jours pour le règlement effectif du prix de cession (vente au comptant) ou de réservation (vente échelonnée), après notification à l'attributaire provisoire par lettre recommandée avec accusé de réception.

Au paiement total ou partiel de la parcelle, correspondra un contrat de vente ou de réservation assorti d'une quittance du prix payé destiné à être transmis au notaire choisi par le candidat à l'acquisition de la parcelle. Dans le cas du paiement au comptant, la Commission d'attribution doit notifier au candidat la décision d'attribution définitive.

Si le paiement (le prix au comptant ou l'acompte) n'est pas intervenu dans le délai précité, la décision d'attribution provisoire sera annulée de plein droit et la parcelle remise en vente.

2° Parcelles destinées à des opérations de promotion immobilière

Il sera accordé un délai de paiement de quinze jours pour le paiement effectif de ... (....) % du prix de la parcelle (première tranche de paiement), après notification, dans les mêmes conditions que pour les parcelles individuelles, de la décision de la Commission d'attribution. Le paiement de cette première tranche sera concrétisé par l'établissement d'un contrat de réservation assorti d'une quittance partielle.

Le solde (deuxième tranche de (.....) % du prix) est réputé payable dans un délai qui sera déterminé par la Commission d'attribution et qui ne pourrait excéder .. (....) mois à compter de la date de paiement de la première tranche. Dans le cas où le paiement ne serait pas obtenu dans ce délai, celui-ci pourrait être prorogé de .. (.....) mois contre la remise par le candidat au concessionnaire d'une garantie bancaire irrévocable de paiement d'un montant équivalent.

En tout état de cause, le dossier d'acquisition ne sera transmis au notaire pour régularisation de l'acte de vente que lorsque le prix aura été intégralement payé.

ARTICLE 25

Lieu des paiements

Tous les paiements à intervenir en vertu des dispositions qui précèdent devront avoir lieu entre les mains du concessionnaire, qui est seul habilité à les recevoir et à en donner quittance.

Le concessionnaire doit transmettre, une copie de la quittance aux membres de la Commission d'attribution. Si le concessionnaire ne s'acquitte pas de cette obligation, l'autorité concédante peut suspendre la commercialisation de l'opération.

ARTICLE 26

Annulation de décision d'attribution

La décision d'attribution de la Commission d'attribution est annulée et la parcelle remise immédiatement à la vente en cas de :

- Non paiement de la première tranche dans le délai imparti ;
- Non paiement du solde (deuxième tranche), ou, le cas échéant, de non production de la garantie bancaire de paiement du solde.

Le concessionnaire doit informer, par écrit, dans le meilleur délai la Commission de la défaillance de l'acquéreur.

Dans le cas de non paiement du solde du prix de la parcelle, le concessionnaire doit rembourser au réservataire le montant de la première tranche dans un délai de huit jours, déduction faite d'une indemnité d'immobilisation de ... (..) % de la somme versée.

ARTICLE 27

Comptabilité du concessionnaire

Le concessionnaire doit tenir une comptabilité analytique régulière de toutes les opérations passées, à savoir notamment :

- Encaissement du prix principal ;
- Encaissement des droits administratifs (enregistrement et conservation foncière) ;
- Encaissement des frais et honoraires de notaire ;
- Reversement aux notaires des droits administratifs et honoraires.

Le concessionnaire doit communiquer trimestriellement à l'autorité concédante, l'ensemble de ses comptes financiers relatifs aux opérations de cession des parcelles.

ARTICLE 28

Clôture des opérations de commercialisation

A la date prévue à la Convention, et au plus tard à la date de réception définitive des travaux par l'autorité concédante, le concessionnaire remet à celle-ci la liste récapitulative de toutes les parcelles cédées (avec indication des acquéreurs et confirmation du paiement intégral du prix convenu), des parcelles encore disponibles et qui doivent être reprises par l'autorité concédante, ainsi que des parcelles, équipées ou non, et des voiries remises à l'autorité concédante pour être incorporées au domaine public ou au domaine privé de l'Etat et/ou de la commune de.....

Copie de cette liste est adressée par le concessionnaire au service chargé de la gestion du Domaine urbain, ainsi qu'à la Conservation foncière.

DISPOSITIONS DIVERSES

Art. 29. — *Notifications et communications écrites*

Sauf dispositions contraires du cahier des Charges particulier, les communications entre l'autorité concédante et le concessionnaire, sont transmises par courrier, télécopie ou déposées par porteur aux adresses appropriées indiquées par les Parties dans la Convention.

ANNEXE N° III

au décret n° 97-620 du 22 octobre 1997 portant application de la loi n° 97-524 du 4 septembre 1997 portant création d'une concession d'aménagement foncier.

CAHIER DES CHARGES PARTICULIER

Cadre général indicatif

Attention : ce document ne peut être élaboré qu'au vu du Projet d'aménagement approuvé par l'autorité concédante et donc au moment de mettre au point la Convention.

TITRE PREMIER

MODALITES RELATIVES A L'AMENAGEMENT ET A L'EQUIPEMENT DU TERRAIN

Art. 1.1 — *Travaux d'aménagement des terrains*

La zone d'assise du Projet doit être aménagée et viabilisée de manière à permettre la réalisation de :

- 1° parcelles d'environ mètres carrés, destinées à la construction privative, après cession de la parcelle sous la forme d'une concession provisoire à mettre en valeur ;
- 2° lots d'une superficie totale de mètres carrés, destinés à la promotion immobilière, les opérateurs recevant lesdites parcelles en attribution sous la forme d'une concession provisoire ;
- 3° parcelles d'environ mètres carrés, à situer destinées à accueillir des locaux et équipements commerciaux et de service, après cession des parcelles sous la forme de concessions provisoires à mettre en valeur ;
- 4° parcelles d'environ ... mètres carrés, destinées à des locaux à vocation artisanale après cession des parcelles sous la forme de concessions provisoires à mettre en valeur.
- 5° ... parcelles destinées aux aménagements publics dont la liste est jointe en annexe au cahier des Charges général du Projet.

Art. 1.2. — *Modalités de réalisation des voiries*

Cet article doit traiter de plusieurs rubriques : données techniques concernant les différentes catégories de voies à ouvrir et à réaliser ; modalités de remise à l'autorité concédante pour classement dans le domaine public *ad hoc* ; responsabilité de l'entretien des voiries jusqu'à la réception définitive de la tranche concernée de travaux ; ..

Art. 1.3. — *Modalités de réalisation des réseaux*

Cet article doit traiter de plusieurs rubriques: données techniques concernant les différentes catégories de réseaux à prévoir et/ou à réaliser ; modalités de remise à l'autorité concédante ou aux gestionnaires des réseaux ; responsabilité de l'entretien des aménagements et équipements jusqu'à la réception définitive de la tranche concernée de travaux ; ..

Art. 1.4. — *Equipements*

La réalisation des équipements dont la liste est jointe en annexe au cahier des Charges général de la Convention de concession d'aménagement est soumise aux dispositions particulières ci-après.

Pour chaque équipement, définition des caractéristiques et des modalités de réalisation (matériaux, surfaces, etc..), réception par l'autorité concédante, responsabilité de l'entretien jusqu'à la réception définitive de la tranche concernée de travaux ; ...

Art. 1.5. — *Modalités de suivi et de contrôle du Projet*

1° Les agents de contrôle

.....

2° Les moyens et modes de contrôle

.....

3° Le rythme des contrôles

.....

4° Les résultats des contrôles

.....

Art. 1.6. — *Modalités de remise et de réception des travaux*

Cet article doit présenter les modalités particulières retenues par les parties à la Convention concernant la remise des travaux par le concessionnaire, et la réception de l'aménagement par l'autorité concédante : modalités temporelles, fractionnement éventuel en tranches de Projet, opérations concrètes pour la remise : visite des lieux, documents, etc.

TITRE II

MODALITES RELATIVES A LA COMMERCIALISATION
DES PARCELLES

Art. 2.1. — *Prix des parcelles*

Cet article ne doit être rempli que dans l'hypothèse où la Convention prévoit des prix plafonds, pour la totalité des parcelles cessibles ou pour une partie seulement.

Art. 2.2. — *Organisation et fonctionnement de la Commission d'attribution*

Cet article doit détailler les modalités de constitution de la Commission, celle de la convocation de ses réunions (y compris délai, ordre du jour, dossiers à fournir, ..), celle de la délibération et de la rédaction du procès-verbal, des instruments de gestion de la Commission (registre de réunions incluant les procès-verbaux, etc.), les recours éventuels contre une décision de la Commission.

Art. 2.3. — *Liste des notaires agréés pour l'opération*

Art. 2.4. — *Fonctionnement de la garantie due aux acquéreurs ou aux réservataires en cas de défaillance de l'aménageur*

Cet article doit préciser : les cas où cette garantie est susceptible d'être jouée ; la manière dont elle doit être mise en oeuvre et avec quelles pièces justificatives ; les arbitrages éventuels ; les délais de remboursement ; les montants à rembourser et plus particulièrement celui des frais et taxes liés aux transactions domaniales ; les recours contre le concessionnaire incapable de faire jouer la garantie ou en cas d'insuffisance de celle-ci.
