

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT FONCIER

*Loi n° 97-524 du 4 septembre 1997 portant création
d'une concession d'aménagement foncier.*

Article premier. — Au sens visé par la présente loi, une opération d'aménagement foncier est une opération d'aménagement de terrains urbains, ou de terrains ruraux, appartenant au domaine privé de l'Etat ou des communes, en vue de leur urbanisation. Elle comprend les opérations de nature juridique tendant au lotissement des terrains, les opérations physiques de viabilisation, et la commercialisation des terrains.

Art. 2. — La présente loi concerne la concession par l'Etat ou par les communes, de certaines opérations d'aménagement à une personne morale, privée ou publique de Droit ivoirien, dénommée l'aménageur. Cette concession prend la forme d'une Convention de concession d'aménagement foncier, passée entre l'Etat, représenté par le ministre chargé de l'Urbanisme, ou la commune représentée par le maire, et l'aménageur. Il est signé une Convention par opération. Dans le cas d'une opération engagée par une commune, la convention doit, avant signature, être approuvée par le conseil municipal après délibération, et doit recevoir l'approbation de l'autorité de tutelle.

Art. 3. — Le choix de l'aménageur est déterminé, pour chaque opération, en fonction de ses compétences techniques et des garanties juridiques et financières qu'il présente, par une Commission interministérielle présidée par le représentant du ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme. La composition de la Commission et les modalités de choix de l'aménageur seront précisées par décret.

Art. 4. — Par la concession d'aménagement foncier passée entre l'Etat, ou la commune, et l'aménageur, et qui concerne un terrain immatriculé à son nom, l'Etat ou la commune délègue à l'aménageur bénéficiaire de la concession, la maîtrise d'ouvrage de l'opération d'aménagement de ce terrain, sous certaines conditions qui sont précisées dans la Convention de concession.

Chaque Convention spécifie les droits, obligations et engagements de la puissance publique concédante et de l'aménageur.

Art. 5. — La réalisation des infrastructures primaires hors site qui desservent l'opération est de la responsabilité de l'autorité concédante.

Art. 6. — La Convention de concession d'aménagement foncier place sous la responsabilité technique, juridique et financière de l'aménageur la réalisation de l'opération d'aménagement qui comprend notamment :

- L'établissement du projet d'aménagement ;
- Le lotissement du terrain ;
- La viabilisation des lots.

Toutefois, la cession des lots se fait sous la réserve de l'obtention par l'acquéreur, d'un droit de concession provisoire permettant, après une mise en valeur du terrain selon un cahier des charges lié à l'arrêté de concession provisoire, d'obtenir la concession définitive sur ces lots.

Art. 7. — Avant sa mise en oeuvre, le projet d'aménagement présenté par l'aménageur est approuvé par arrêté du ministre chargé de l'Urbanisme, après avis des services techniques concernés.

Le contenu et les modalités d'instruction du projet d'aménagement sont fixés par décret.

Le projet d'aménagement doit être conforme aux documents d'urbanisme en vigueur.

Le projet d'aménagement approuvé est tenu à la disposition du public dans des conditions fixées par décret. Il est annexé à la convention de concession d'aménagement foncier.

La signature de la Convention de concession d'aménagement foncier est subordonnée à l'approbation, préalable du projet d'aménagement que l'aménageur a la charge de mettre en oeuvre.

Art. 8. — La Convention précise les coûts et autres obligations, négociés par l'Administration pour la libération des sols couverts par l'opération, qui seront à la charge de l'aménageur.

Art. 9. — Dès la signature de la Convention de concession d'aménagement, l'Administration responsable établit, au nom de l'aménageur, un arrêté de concession provisoire portant sur l'ensemble du périmètre concerné, accompagné d'un arrêté d'autorisation de lotir délivré par le ministre chargé de l'Urbanisme, sur la base du projet d'aménagement annexé à la Convention.

Art. 10. — L'aménageur procède à l'exécution des tâches et travaux d'aménagement de la zone qui lui a été concédée, dans les délais impartis par la convention et sous le contrôle technique et financier de l'Administration dans les conditions fixées par la Convention.

Une fois les travaux d'aménagement achevés, la Conservation foncière procède, après approbation du dossier par le ministère chargé de l'Urbanisme et sur sa demande, à la division du titre foncier initial entre les parcelles de terrains cessibles à des personnes physiques ou morales, et les parcelles non cessibles qui feront retour à titre gratuit au domaine public ou privé de l'Etat ou de la commune.

L'aménageur doit avoir cédé ces parcelles au terme fixé par la Convention. Dans le cas contraire, les parcelles invendues font retour au domaine de l'Etat, ou de la commune, selon une procédure fixée par décret, et moyennant le paiement par l'Etat, ou la commune, d'un prix fixé dans la Convention.

Art. 11. — Les parcelles cessibles, aménagées conformément aux dispositions de la Convention, sont cédées moyennant un prix convenu entre l'aménageur et l'acquéreur. Cependant, pour des opérations à caractère social, et afin de sauvegarder les intérêts des couches de population les plus démunies, l'autorité concédante fixe dans la Convention de concession, des prix plafonds, pour tout ou partie des lots créés dans le cadre de cette opération.

Il s'agit là d'une cession à terme sous condition suspensive, qui ne devient effective que quand l'aménageur a terminé son aménagement.

Art. 12. — Le prix de cession des parcelles inclut notamment les obligations résultant de la libération des sols, le coût des études et travaux, la rémunération de l'aménageur, toutes taxes et impôts.

Art. 13. — Le contrat de cession à terme de terrains aménagés mentionné à l'article 11 doit, à peine de nullité absolue, être établi par écrit, soit par acte notarié, soit en la forme d'un acte administratif, selon les cas, et comporter les mentions obligatoires suivantes :

- a) La description de la nature et de la consistance du terrain et les principales caractéristiques des ouvrages de viabilisation et d'équipement devant être réalisés ;
- b) Le prix du terrain aménagé sur la base d'un prix au mètre carré global et forfaitaire ;
- c) Le cas échéant les éventuelles modalités de révision du prix pouvant intervenir dans des conditions fixées par décret ;
- d) Le délai de livraison ;
- e) Les conditions et modalités de la cession des terrains aménagés, après règlement intégral du prix à l'aménageur ;
- f) Les garanties d'achèvement de l'aménagement ou celle du remboursement des avances devant être fournies par un établissement financier ou bancaire agréé ;
- g) Les cas de résolution du contrat aux torts de l'aménageur.

Les exigences d), e), f), et g), définies à l'alinéa ci-dessus sont précisées par la Convention de concession d'aménagement foncier.

Art. 14. — Sans préjudice des poursuites que l'acquéreur pourra intenter devant une juridiction civile pour l'octroi de dommages-intérêts, l'aménageur pourra se voir retirer le bénéfice de la concession lorsque :

- Le contrat n'a pas été exécuté ;
- Le contrat a été exécuté au delà du délai convenu ;
- Le contrat n'a pas été exécuté conformément aux dispositions prévues dans la convention et les textes annexes.

Le bénéfice de la concession sera également retiré s'il est établi que la non exécution du contrat est due à l'utilisation, par l'aménageur, à des fins personnelles, des sommes versées par l'acquéreur.

Art. 15. — Sera puni des peines prévues à l'article 401 du Code pénal l'aménageur qui aura utilisé à des fins personnelles, les fonds qui lui ont été versés par un acquéreur dans le cadre du contrat.

Art. 16. — Sera puni d'un emprisonnement de un à cinq ans et d'une amende de 100.000 francs à 1.000.000 de francs ou de l'une de ces deux peines seulement l'aménageur qui aura perçu des fonds d'un acquéreur en sachant qu'il n'est pas en mesure de lui faire attribuer un terrain.

Le maximum de la peine sera toujours prononcé lorsque l'aménageur n'est pas en mesure de restituer les sommes perçues au moment de la réclamation.

Art. 17. — Sera puni d'un emprisonnement de six mois à trois ans et d'une amende de 500.000 à 5.000.000 de francs l'aménageur qui aura obtenu sa concession en prenant un faux nom ou en faisant des fausses déclarations.

Art. 18. — Sont abrogées toutes dispositions contraires à la présente loi et relatives au même objet.

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT FONCIER

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

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 II 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 juridiques 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 III 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, du 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 IV 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 V 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 VI 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 cessions 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 VII 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 VIII

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 IX

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.

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'AMÉNAGEMENT (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 GÉNÉRALES

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 pour 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.