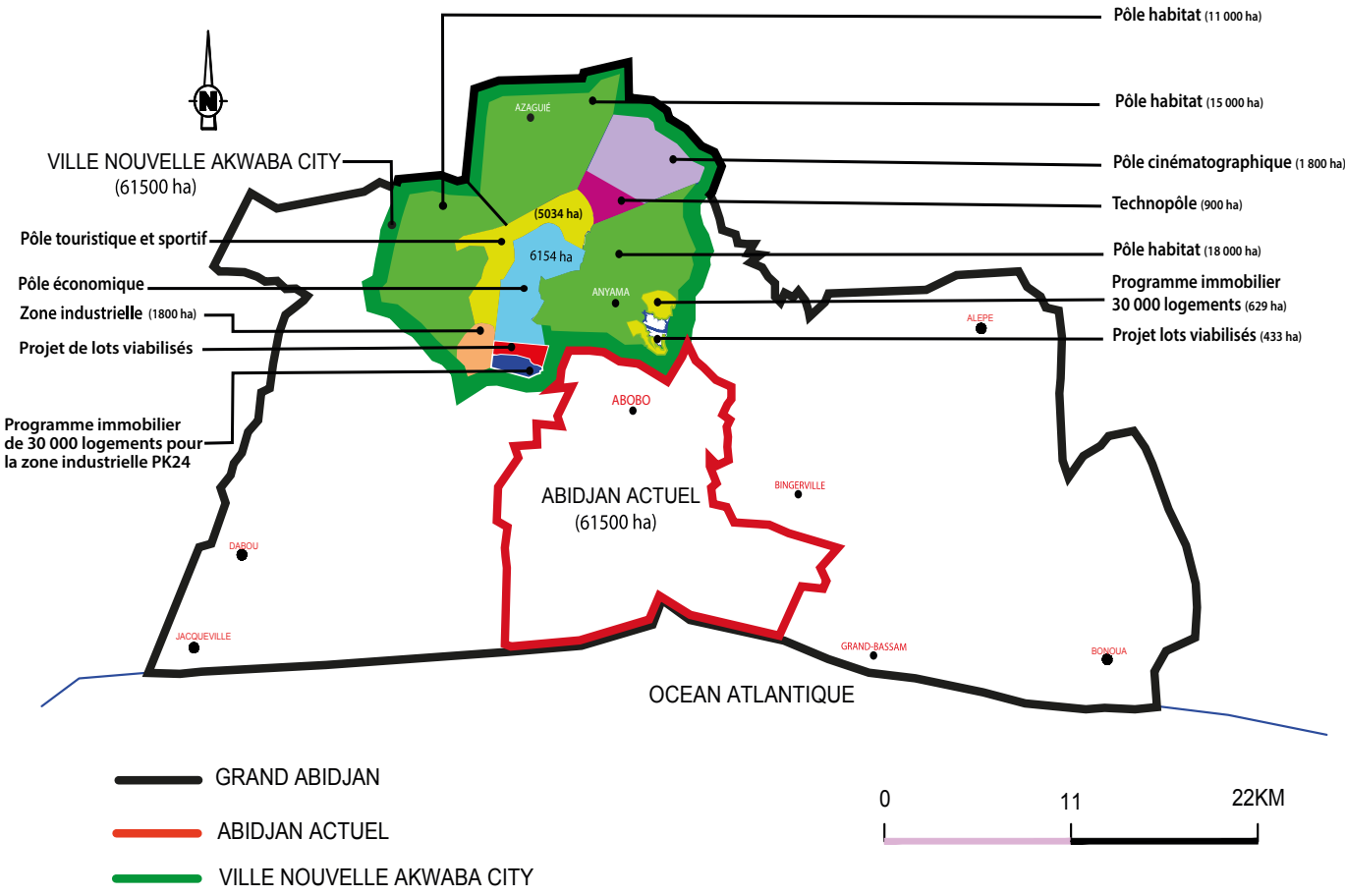
2

Projet d'extension de la ville Abidjan

Création de pôles économiques et d'habitats



Convention de partenariat pour la réalisation de la ville nouvelle Akwaba City

État de Côte d'Ivoire / SOPHIA SA

SOPHIA S.A.
Habitat, Infrastructures et Aménagement
Nous bâtissons demain, aujourd'hui...

Projet d'extension de la ville d'Abidjan

Création de pôles économiques et d'habitats

Convention de partenariat pour la Réalisation de la ville nouvelle Akwaba City

SOMMAIRE

Convention avec l'État de Côte d'Ivoire.....7

Ministère de la Ville.....9

Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme.....17

akwaba city
Convention avec l'État de Côte d'Ivoire
RÉPUBLIQUE D'IVOIRE
DE CÔTE

Ministère de la ville

Mémorandum d'Accord

Entre

MDV

Le Ministère de la Ville de Côte d'Ivoire

Et

SOPHIA SA

Considérant que :

Le Ministère de la Ville de Côte d'Ivoire créé le 10 juillet 2018, est un nouveau département à vocation transversale, comme lui confère le décret n° 2018-648 du 1er août 2018 portant attributions des Membres du Gouvernement.

Sa mission principale est « d'améliorer le cadre de vie des ivoiriens ».

Son action s'inscrit dans l'inter ministérialité et s'articule autour de quatre grands centres d'intérêt, à savoir :

- l'appui et le conseil aux collectivités territoriales ;
- la planification urbaine et l'urbanisme opérationnel ;
- la réglementation de la gestion urbaine ;
- l'élaboration et la mise en œuvre de politiques en faveur des quartiers défavorisés.

Il se présente comme la réponse durable du Gouvernement Ivoirien face au faible niveau de coordination entre les acteurs intervenant dans la fabrication de la Ville. C'est pourquoi, il se veut un partenaire incontournable des partenaires techniques et financiers sur les questions urbaines, notamment, la mise en œuvre de la politique nationale de la Ville, l'appui et l'assistance aux Villes, la définition de nouveaux outils de planification, la revue du cadre réglementaire organisant l'urbain, le contrôle de la conformité des opérations urbaines, la transformation positive des Villes ivoiriennes, etc.

Le Ministère de la Ville, sis à Abidjan-Plateau, Immeuble POSTEL 2001, 10ème étage, 17 BP 776 Abidjan 17, tel. + 225 20 34 45 22, représenté par Monsieur François Albert AMICHIA, Ministre.

Considérant que :

La SOCIETE POUR LA PROMOTION DE L'HABITAT, DE L'INFRASTRUCTURE ET DE L'AMENAGEMENT en abrégé « SOPHIA SA » , Société Anonyme avec conseil d'administration au capital de CENT UN MILLIONS (101.000.000) de FRANCS CFA, dont le siège social est fixé à ABIDJAN-COCODY-LES DEUX PLATEAUX, Boulevard LATRILLE, Rue de la Polyclinique, en face de l'ONG Servir, 17 Boîte Postale 795 ABIDJAN 17, Immatriculée au registre de commerce et du crédit mobilier d'ABIDJAN Plateau sous le n° CI-ABJ-2007-B-167, représentée aux fins des présentes par :

Monsieur TOURE Ahmed Bouah, son Président Directeur Général nommé à cette fonction avec les pouvoirs nécessaires à l'effet des présentes aux termes d'une délibération du conseil d'administration en date du 26 novembre 2014 ;

Copie dudit acte demeurera jointe et annexée aux présentes après mention d'usage par le Notaire soussigné ;

La société « SOPHIA SA », étant parfois ci-après dénommée dans le corps du présent acte, « LE PROMOTEUR » ;

Reconnaissant :

- l'engagement du Gouvernement Ivoirien de considérer la ville comme un axe majeur pour traiter les sujets du développement des territoires et des populations ivoiriennes en créant en Juillet 2018 le Ministère de la Ville ;
- L'Adoption de la Politique Nationale de la Ville le 19 février 2020 par le gouvernement ivoirien ;
- Le rôle d'agrégateur du Ministère de la Ville dans la conduite de la politique de développement des villes durables ivoiriennes ;
- L'ambition du Ministère de la Ville de contrôler l'étalement des territoires ivoiriens et de développer de nouveaux pôles urbains pouvant prendre la forme de Villes nouvelles;
- L'idée de création de la ville nouvelle dénommée AKWABA CITY comme une initiative au profit du développement urbain de la Côte d'Ivoire ;
- La nécessité d'une gouvernance institutionnelle de ce type de Projet à un niveau étatique;
- La demande expresse du Groupe SOPHIA SA au Ministère de la Ville pour promouvoir et assurer la gouvernance du Projet Akwaba City ;
- La collaboration d'acteurs institutionnels et organisations professionnelles déjà engagés dans la mise en route du Projet ;

Les deux parties se sont entendues sur ce qui suit :

La société « SOPHIA SA » et le MINISTERE DE LA VILLE seront ci – après dénommées ensemble, dans le corps du présent Mémorandum d'accord

« LES PARTIES » et séparément « LA PARTIE ».

PREALABLEMENT au Mémorandum d'accord ci-dessous, elles ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

La société « SOPHIA SA » bénéficie d'une réserve foncière de quatorze mille (14.000) hectares pour la réalisation sur l'Axe Abidjan/Anyama, d'un pôle urbain. Le vingt-deux Décembre deux mil seize, elle a signé avec l'Etat de Côte d'Ivoire, une convention pour la production de terrains aménagés sur 7 630 ha, enregistrée sous le numéro 0071/MCU/DGUF/SAJC.

En ce qui concerne la purge des droits coutumiers, l'Etat a accompagné SOPHIA SA et une convention tripartite de purge qui prend en compte les intérêts des Détenteurs de Droits Coutumiers (DDC) a été élaborée et signée sous les auspices de l'Etat de Côte d'Ivoire représenté par le Ministère de la Construction du Logement et de l'Urbanisme.

Par ailleurs, les formalités d'obtention des diverses autorisations administratives et Arrêtés de Concession Définitive étant en cours, la Société « SOPHIA SA » est à la recherche de partenaires stratégiques notamment pour le développement technique et commercial du projet.

Suite aux échanges et réunions entre les parties, le MINISTERE DE LA VILLE a manifesté son intérêt pour le projet et marqué son accord pour accompagner le processus de structuration du Projet dans le cadre d'un Mémorandum d'accord.

Ces échanges ont permis de cerner tous les contours des responsabilités du MINISTERE DE LA VILLE et sa volonté d'imprimer sa marque dans le processus de développement des villes ivoiriennes durables.

En raison du rôle d'agrégateur du MINISTERE DE LA VILLE sur les questions urbaines, la société « SOPHIA SA » souhaite voir le MINISTERE DE LA VILLE fédérer les énergies, les appuis et les moyens pour susciter l'engagement des acteurs du développement urbain autour du projet de ville nouvelle AKWABA CITY.

Suite à plusieurs séances de travail, les parties conviennent de formaliser les clauses du Mémorandum d'accord.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Article 1 : Objet du Mémorandum d'Accord

Le présent Mémorandum d'accord vise à préciser le cadre de la collaboration et à définir le rôle des parties dans la conduite du processus de consolidation du Projet AKWABA CITY portant notamment sur :

- La gouvernance et la conception de la ville nouvelle ;
- la mobilisation des acteurs ;
- La promotion du projet.

De commun accord, les parties conviennent de :

- Exécuter de bonne foi les clauses du présent Mémorandum d'accord ;
- Signer tout avenant visant à compléter ou préciser les clauses du présent Mémorandum d'accord.
-

Article 2 : Engagement des parties

En tant que Ministère, le MDV s'engage à :

- assurer le leadership institutionnel du projet et fédérer les énergies, les appuis et les moyens pour susciter l'engagement de toutes les parties concernées ;
- mobiliser l'expertise interne et externe nécessaires pour accompagner SOPHIA SA dans la structuration du projet ;

- promouvoir le projet auprès de son réseau de partenaires ;
- faciliter l'accès à la documentation nécessaire à la formulation du projet ;
- mettre en œuvre tous les efforts nécessaires pour aboutir à une convention de partenariat ;
- Identifier les instances de gouvernance (maître-d'ouvrage, maître-d'ouvrage délégué, maître-d'œuvre, etc.).

En tant que Groupe, SOPHIA SA **s'engage à :**

- mettre à la disposition du MINISTERE DE LA VILLE toute la documentation nécessaire à la bonne compréhension du projet AKWABA CITY et à la facilitation de la mise en œuvre des engagements du MINISTERE DE LA VILLE ;
- organiser un évènement de validation du document de projet d'AKWABA CITY piloté par le MINISTERE DE LA VILLE, et en assurer le financement ;
- financer les expertises mobilisées par le MINISTERE DE LA VILLE et des activités de préfiguration de la ville nouvelle ;

Etant ici précisé, que toutes les clauses concernant les engagements des deux (2) parties (la Société SOPHIA SA et le MINISTERE DE LA VILLE) mentionnées à l'article 2 du présent Mémorandum d'accord, seront mises en application et valables, sous réserve de l'obtention des différentes autorisations et avis à donner par les Autorités de tutelle, conformément à la réglementation en vigueur.

Article 3 : Durée du Mémorandum d'Accord

Le Présent Mémorandum d'Accord est conclu pour une durée maximale de 12 mois devant déboucher sur une convention de partenariat.

La durée du Mémorandum d'Accord peut être modifiée à la demande de l'une ou l'autre partie.

Articles 4 : Information mutuelle et confidentialité

Les parties s'engagent à toujours se comporter l'une envers l'autre comme des partenaires loyaux et de bonne foi et notamment à s'informer mutuellement de toute difficulté qu'elles pourraient rencontrer dans le cadre de l'exécution du présent Mémorandum d'accord.

Les parties s'engagent en outre à considérer comme strictement confidentielles toutes les informations qu'elles auront eu à échanger comme telles, dans le cadre du présent Mémorandum d'accord, et s'interdisent, en conséquence, pendant toute la durée dudit Mémorandum d'accord, et sans limitation de durée après son expiration (à condition que les informations susvisées ne soient pas tombées dans le domaine public), de les divulguer à quelque titre, sous quelque forme et à quelque personne que ce soit.

5

Article 5 : Modification ou résiliation du Mémorandum d'Accord

Le Mémorandum d'Accord peut être modifié à la demande de l'une ou l'autre partie à la condition d'adresser un préavis de modification de durée adressée à l'autre partie au moins soixante jours (60) jours à l'avance. Cette modification fera ensuite l'objet d'un avenant.

Le Mémorandum d'Accord peut être résilié à la demande de l'une ou l'autre partie, à la condition de notifier la demande de résiliation par lettre adressée à l'autre partie. La résiliation devient effective au plus tôt trente (30) jours après notification.

La résiliation du présent mémorandum d'Accord ne portera pas atteinte aux droits éventuellement acquis par les parties en vertu de celui-ci à la date de résiliation ni aux droits et obligations découlant des accords de mise en œuvre conclus en vertu du présent mémorandum.

Article 6 : Entrée en vigueur

Le présent Mémorandum d'Accord entre en vigueur à sa signature par les parties.

Fait en deux exemplaires, à Abidjan, le 12 Janvier 2021.

LE PRESIDENT DIRECTEUR GENERAL DE SOPHIA, SA	LE MINISTRE DE LA VILLE
Sophia 17 BP 2[illegible] Abidjan 17 Tél: 22 41 [illegible] Le Président	MINISTERE DE LA VILLE LE MINISTRE
TOURE Ahmed Bouah	François Albert AMICHIA

6

Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme

RÉPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE
Union - Discipline - Travail

ERE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'URBANISME

En application de la loi n° 97-524 du 4 Septembre 1997 portant création d'une concession d'aménagement foncier

CONVENTION POUR LA PRODUCTION DE TERRAINS AMENAGES

Numéro 007 [illegible] **MCU/DGUF/SAJC**

Entre

L'ETAT DE COTE D'IVOIRE REPRESENTE PAR LE MINISTRE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'URBANISME

Et

LA SOCIETE DENOMMEE : SOPHIA S.A

SIEGE SOCIAL : COCODY DEUX PLATEAUX LATRILLE

RCCM N : CI-ABJ-2007-B-167

N

NOVEMBRE 2016

EXPOSE PREALABLE

1. Les études réalisées dans le cadre de la démographie prévoient une croissance importante du nombre des ménages sur toute l'étendue du territoire national, notamment à Abidjan. Ces prévisions précisent que cette croissance touchera essentiellement les ménages à bas revenus.

2. Au regard de la croissance annoncée, l'accès à la propriété foncière se présente comme une urgence pour soutenir l'auto-construction.

3. Cependant, malgré la forte demande, l'accès à la propriété foncière est contrarié par le manque de terrains aménagés et sécurisés, produits par des aménageurs structurés.

4. Face à cette situation alarmante, son Excellence, Monsieur le Président de la République a fait de la question de l'accès au foncier sécurisé, l'une de ses priorités.

5. Pour garantir la mise en œuvre de cette priorité, le Ministère de la Construction et de l'Urbanisme a conçu une stratégie visant à développer une production massive de terrains aménagés pour faire face à ce besoin.

6. Pour dérouler cette stratégie, le Ministère de la Construction et de l'Urbanisme a agréé des aménageurs fonciers qui étaient censés sortir des sentiers battus du lotissement, avec son corollaire de terrains litigieux produits quelques fois sans équipements structurants.

7. Malheureusement, certains de ces professionnels n'ont réalisé aucune opération d'aménagement, pendant que d'autres se sont érigés en de véritables lotisseurs.

8. Pour corriger cette faiblesse et garantir la mise en œuvre efficiente de la politique de production des terrains aménagés, des dispositions sont prises dans cette convention, non seulement, à l'égard des promoteurs déjà agréés, mais aussi, de ceux qui seront agréés afin qu'ils respectent scrupuleusement les obligations qui y sont mentionnées et celles qui sont liées à leur corporation.

9. Le décret n° 2016 - 21 du 27 janvier 2016 portant attributions des membres du gouvernement, précise en son article 21 au titre II relatif à **l'urbanisme** en ces alinéas 2, 3 et 7, les missions du Ministère de la Construction et de l'Urbanisme portent sur la gestion du domaine urbain, la gestion technique du foncier urbain et l'encadrement des professionnels intervenant dans le domaine de l'urbanisme et du foncier.
Par ailleurs, le schéma directeur du grand Abidjan vient d'être adopté par le gouvernement le mercredi 09 mars 2016. C'est le fruit d'études menées par les experts nationaux et leur homologue japonais donnant lieu à une nouvelle vision planifiée de la ville d'Abidjan. Il en est de même pour les villes de l'intérieur dont les schémas directeurs sont en passe d'être adoptés. Pour toutes ces villes, il est important que leur extension se fasse selon les règles de viabilisation moderne.

10. La présente convention d'aménagement qui est soumise aux dispositions de la loi **n°97-524 du 4 Septembre 1997 portant création d'une concession d'aménagement foncier.** Elle présente les initiatives prises par l'Etat représenté par le Ministre de la Construction et de l'Urbanisme en faveur des aménageurs agréés. La convention insiste sur les obligations et les sanctions à prendre à l'égard des aménageurs défaillants.

11. Au titre de ses initiatives majeures, l'Etat facilitera la délivrance des titres de propriété et garantira aux aménageurs l'accès au foncier urbain sécurisé.

12. Pour garantir l'accès au foncier, l'Etat pourra mettre à la disposition des aménageurs qui ne sont pas propriétaires des parcelles objets des opérations d'aménagement, des parcelles sur lesquelles il a déjà purgé les droits coutumiers ou d'autres qui n'ont pas encore fait l'objet de purge.

13. En tout état de cause, la purge des droits coutumiers sera entièrement prise en charge par l'aménageur à travers, soit le remboursement des montants engagés par l'Etat, soit le paiement de la purge aux détenteurs de droits coutumiers sur la base d'une convention de purge conclue sous la supervision du Ministère de la Construction et de l'Urbanisme.

14. La société dénommée **SOPHIA S.A** manifeste sa pleine et entière adhésion à la mise en œuvre de la stratégie de production de terrains aménagés dont le contenu, les modalités ainsi que les obligations qui en découlent sont déterminés à travers la présente convention.

CECI ETANT EXPOSE, IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

ENTRE :

L'ETAT DE COTE D'IVOIRE,

Représenté par le Ministre de la Construction désigné dans les présentes :

LE MINISTERE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'URBANISME

ET

LA SOCIETE SOPHIA S.A

Représentée par
Monsieur TOURE AHMED BOUAH

Désignée dans les présentes:

L'AMENAGEUR

13-déc.-16

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : VALEUR DE L'EXPOSE PREALABLE

L'exposé préalable a la même valeur juridique que la présente convention dont il fait partie intégrante.

ARTICLE 2 : OBJET DE LA CONVENTION ;

2.1 Dans le cadre de la présente convention, l'Etat est représenté par le Ministère de la Construction et de l'urbanisme. Les obligations du Ministère de la Construction et de l'Urbanisme déterminées à travers la présente convention sont en réalité celles de l'Etat.

2.2 Le Projet que l'aménageur s'engage à réaliser sur les parcelles est un programme de réalisation de 20 ha minimum de terrains à aménager sur une parcelle qui lui est affectée par le Ministère de la Construction et de l'Urbanisme ou sur une parcelle dont il est lui-même propriétaire.

ARTICLE 3 : DEFINITIONS

Cahier des Charges Définit le cadre juridique détaillé de la réalisation de chaque tranche de l'opération d'aménagement. Il détermine les dispositions urbanistiques, architecturales et techniques spécifiques, les modalités d'intervention des mécanismes de financement, les modalités de financement et de réalisation des Travaux de VRD In Site et Hors Site ainsi que des Equipements socio-éducatifs ;

Date d'entrée en Vigueur Désigne la date de signature du protocole d'accord :

Equipements socio-éducatifs Désignent les écoles, les centres de santé, les espaces verts et sportifs devant desservir les terrains aménagés en exécution du Projet ;

Terrains équipés : Désignent les terrains bénéficiant d'équipements tels que l'eau, l'électricité, les infrastructures de drainage des eaux pluviales et eaux usées, des voies en bitume, pavé ou béton etc....

Tranche : Désigne chacune des phases successives de la réalisation et de la production de terrains aménagés ;

Travaux de VRD Hors Site Désignent l'ensemble des travaux effectués, permettant :
- le raccordement des terrains aux réseaux publics de distribution d'eau, d'électricité et de téléphonie les plus proches ;
- La construction d'au moins une voie reliant les terrains à la voirie urbaine existante ;
- le traitement et l'évacuation hors site, des eaux usées ou dans des grandes fosses septiques avec un système de traitement des eaux usées.

Travaux de VRD In Site ou VRD Secondaires et tertiaires	**désignent l'ensemble des travaux effectués, permettant le décapage et la réalisation des terrassements du terrain pour :** - **l'installation de réseaux de distribution d'eau, d'électricité et de téléphonie ;** - **la réalisation de voies bitumées ;** - **le drainage des eaux pluviales ;** - **le traitement et l'assainissement des eaux usées ;** - **l'installation de l'éclairage public.**

L'inexécution de la convention : **le non-respect de l'une des obligations de l'aménageur.**

Setam	: **Service des terrains aménagés. Ce service sera un interface entre les aménageurs et le ministère, et aura pour rôle d'aider, assister ces aménageurs, suivre l'évolution des chantiers sur le terrain et faire la promotion de tout le secteur de l'aménagement foncier.**
Délégataire	: **C'est l'autorité ou l'agent du Ministère de la Construction et de l'Urbanisme désigné par le Ministre et qui est chargé en son nom de cosigner sur les comptes projets de l'aménageur.**

CHAPITRE II- LES OBLIGATIONS DES PARTIES

ARTICLE 4: LES OBLIGATIONS DU MINISTERE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'URBANISME

A. LES OBLIGATIONS RELATIVES A L'AGREMENT DE L'AMENAGEUR

4.1 Le Ministère de la Construction et de l'Urbanisme s'engage à délivrer à l'aménageur un agrément temporaire de validité de 06 mois permettant d'observer le respect par celui-ci des clauses de la présente convention.
Conformément à l'alinéa 3 de l'article 4
Durant cette période, l'aménageur est soumis à une enquête de moralité conformément à la loi sur la concession d'aménagement.

4.2 Le Ministère de la Construction et de l'Urbanisme s'engage à délivrer par arrêté un agrément définitif à l'aménageur après constat fait par ses services du respect des obligations mises à sa charge pendant la période d'observation de 06 mois indiquée à l'article précédent.

B. LES OBLIGATIONS RELATIVES A LA PARCELLE, OBJET DU PROJET D'AMENAGEMENT

4.3 Si l'aménageur ne dispose pas de parcelle lui appartenant, le Ministère de la Construction et de l'Urbanisme, à travers son service chargé de la promotion des terrains aménagés, s'engage à lui affecter une parcelle à aménager d'au moins 20 ha.

4.4 Le Ministère de la Construction et de l'Urbanisme peut dans certains cas, préfinancer la purge des droits coutumiers, si l'aménageur n'est pas propriétaire de la parcelle objet de l'opération d'aménagement.

4.5 Dans l'hypothèse où l'aménageur dispose de sa propre parcelle, le Ministère de la Construction et de l'Urbanisme accepte que celle-ci fasse l'objet de l'opération d'aménagement aux clauses de la présente convention.

4.6 Lorsque la parcelle objet de l'opération d'aménagement est affectée à l'aménageur, le Ministère de la Construction et de l'Urbanisme s'engage à lui en transmettre les coordonnées.

4.7 Le Ministère de la Construction et de l'Urbanisme s'engage à délivrer à l'aménageur une lettre de mise en réserve de la parcelle, objet de l'opération d'aménagement. Cet acte n'est pas un titre de propriété.

4.8 Le Ministère de la Construction et de l'Urbanisme s'engage à lui délivrer un Arrêté de Concession Définitive sur chaque tranche en cours d'aménagement (et dont les frais de purge des droits coutumiers sont intégralement payés) conformément aux dispositions de l'ordonnance n° 2013-481 du 02 Juillet 2013 fixant les règles d'acquisition de la propriété des terrains, du décret n°2013-482 du 02 Juillet 2013 portant modalités d'application de l'ordonnance fixant les règles d'acquisition des terrains urbains et les autres textes subséquents.

C. LES OBLIGATIONS RELATIVES A L'EXECUTION DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT

4.9 Le Ministère de la Construction et de l'Urbanisme s'engage à approuver le lotissement et à délivrer l'arrêté d'approbation dans des délais compatibles avec le calendrier d'exécution du Projet, sous la réserve que le dossier de demande soit complet et respecte toutes les conditions prévues pour l'obtention dudit arrêté.

Ledit dossier doit comporter un fichier totalement numérique pour faciliter le traitement et l'archivage électronique des données.

4.10 Le Ministère de la Construction et de l'Urbanisme s'engage à programmer la réalisation par l'Etat des travaux de VRD hors site à proximité de la parcelle, objet de la présente convention. Ces travaux peuvent être effectués avant, pendant ou après le démarrage des travaux de l'aménageur.

4.11 Le Ministère de la Construction et de l'Urbanisme s'engage à mettre tous les services techniques et les ressources humaines à la disposition de l'aménageur pour faciliter la réalisation du projet. Il s'agit de la direction de la topographie et de la cartographie de la Direction de l'Urbanisme, de la direction de la Construction et de la Maintenance, du Service de la recherche du foncier pour les grands projets de l'Etat, des Directions Régionales, Départementales et Secteurs pour l'intérieur du pays.

4.12 Le Ministère de la Construction et de l'Urbanisme s'engage à accompagner l'aménageur dans les formalités administratives afin de le faire bénéficier des avantages fiscaux en vigueur en Côte d'Ivoire dans le cadre de l'aménagement foncier. Notamment, ceux figurant dans le code des investissements (exonération des TVA sur les études et travaux, réduction d'impôt sur le budget etc ...)

4.13 Le Ministère de la Construction et de l'Urbanisme peut préfinancer les études des parties communes notamment, les études d'urbanisme, les levées topographiques, l'état des lieux, les réseaux, les voies et autres équipements structurants dans l'optique de se voir rembourser.

4.14 Le Ministère de la Construction et de l'Urbanisme, à travers son service de promotion des terrains aménagés s'engage à communiquer à l'aménageur toutes informations utiles relatives aux acquéreurs déjà identifiés pour faciliter la commercialisation des terrains aménagés.

4.15 Un an au moins, après l'évolution significative des travaux attestés par la mise en place des équipements VRD sur la première tranche, le Ministère de la Construction et de l'Urbanisme peut autoriser la révision à la hausse du prix du mètre carré pour tout acquéreur qui se présentera à partir de cette date.
Cette augmentation doit se faire d'accord partie avec le Ministère pour éviter la spéculation.

4.16 Le Ministère de la Construction et de l'Urbanisme s'engage à mobiliser et à sensibiliser le secteur financier et bancaire pour accompagner et soutenir le projet de tout aménageur qui respectera les prescriptions de la convention.

4.17 Le Ministère de la Construction et de l'Urbanisme s'engage, dans la limite de ses moyens, à faire la promotion du corps des aménageurs fonciers à travers les supports de communication tels que la presse, la télévision, la radio ou l'organisation d'événementiels nationaux ou internationaux (séminaires, salons) dans l'optique de voir les membres participer aux frais de couverture des charges y afférant.

ARTICLE 5 : LES OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR

A. LES OBLIGATIONS RELATIVES A L'AGREMENT

5.1 L'aménageur publiera son numéro d'agrément sur tous les documents, plaquettes et prospectus de la société durant la période de validité de cet agrément.

5.2 L'aménageur agréé, après la signature de la présente convention s'interdit de se comporter comme un lotisseur, notamment par la vente de terrains non aménagés.

5.3 Dès la signature de la présente convention, l'aménageur s'engage à ouvrir un compte séquestre auprès de sa banque dans lequel sera logé un montant d'au moins cent cinquante millions (150 000 000 F CFA) s'il ne dispose pas d'un terrain en pleine propriété. Ce montant devant servir à avancer les frais :

- des études partielles ou totales ;
- de décapage d'au moins 20 hectares de la parcelle ;
- de l'acquisition d'au moins trois (03) hectares de la parcelle, objet de l'opération d'aménagement ;
- de la viabilisation témoin d'au moins 03 hectares du site.

Cette viabilisation témoin sous-entend le décapage de 20 hectares, de l'ouverture et le traitement des voies, des amenées d'eau et d'électricité, des travaux de drainage des eaux pluviales et usées, de la réalisation des espaces verts.

5.4 Si l'aménageur dispose d'un terrain en pleine propriété, il s'engage à ouvrir dans les livres de sa banque un compte séquestre d'un montant d'au moins cent millions (100.000.000). Cette somme servira à avancer les frais :

- des études partielles ou totales ;
- de décapage d'au moins 20 hectares de la parcelle ;
- de la viabilisation témoin d'au moins 03 hectares du site.

Cette viabilisation témoin sous-entend le décapage de 20 ha, l'ouverture et le traitement des voies, des amenées d'eau et d'électricité, les travaux de drainage des eaux pluviales et usées, de la réalisation des espaces verts.

B. LES OBLIGATIONS RELATIVES A LA PARCELLE, OBJET DU PROJET D'AMENAGEMENT

5.5 S'il n'est pas propriétaire de la parcelle, objet de l'opération d'aménagement, l'aménageur s'engage à accepter la parcelle à lui affectée par le Ministère de la Construction et de l'Urbanisme qu'elle soit située à Abidjan ou à l'intérieur du pays.

5.6 Lorsque l'Etat a déjà payé la purge des droits coutumiers de la parcelle, objet de l'opération d'aménagement, l'aménageur s'engage à lui restituer le montant de ladite purge, à travers des prélèvements opérés sur son compte séquestre, aux échéances, conditions et modalités fixées d'accord parties dans les avenants de la présente convention.

5.7 Si la parcelle, objet de l'opération d'aménagement n'a pas fait l'objet de purge par l'Etat ou si l'aménageur n'en est pas le propriétaire, il s'engage à payer aux détenteurs de droits coutumiers, le montant des indemnités de purge d'au moins trois (3) hectares, dans un délai d'un (01) mois à compter de la signature de la présente convention.

5.8 Dans l'hypothèse prévue à l'article 5.7, L'aménageur s'engage à payer le solde du montant de la purge aux détenteurs de droits coutumiers aux échéances, conditions et modalités prévues dans la convention entre les détenteurs de droit coutumiers et le Ministère.

C. LES OBLIGATIONS RELATIVES A L'EXECUTION DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT

5.9 L'aménageur s'engage à mobiliser les ressources nécessaires pour l'aménagement d'au moins 20 ha de la parcelle objet de l'opération de l'aménagement.

5.10 L'aménageur s'engage à faire, dans un délai d'un (1) mois à compter de la signature de la présente convention, une offre technique et financière au Ministère de la Construction et de l'Urbanisme pour la réalisation d'une première tranche d'au moins (20) vingt hectares à aménager en différentes superficies des lots.

5.11 L'aménageur s'engage à réaliser et à soumettre à la validation du Ministère de la Construction et de l'Urbanisme, toutes les études techniques d'Avant-projet Sommaire (APS) de l'aménagement, utiles à la réalisation du projet dans un délai n'excédant pas un (1) mois à compter de la remise des coordonnés du terrain, objet du projet d'aménagement.

5.12 L'aménageur s'engage à réaliser et à soumettre à la validation du Ministère de la Construction et de l'Urbanisme, toutes les études techniques d'Avant-projet détaillé (APD) de l'aménagement, nécessaires à la réalisation du projet dans un délai n'excédant pas deux (2) semaines après la validation de l'Avant-Projet Sommaire.

5.13 L'aménageur s'engage à réaliser les travaux de VRD secondaires et tertiaires, selon les règles de l'art dans les délais convenus dans l'avenant.

5.14 L'aménageur s'engage à garantir la qualité des ouvrages, des matériaux utilisés et des réseaux techniques créés.

5.15 L'aménageur s'engage dès la signature de la présente convention, à réaliser un aménagement témoin d'au moins trois (03) hectares financés sur fonds propre.

5.16 L'aménageur s'engage à recevoir dans un délai n'excédant pas deux (2) semaines à compter de la date de signature du protocole, une équipe du Ministère de la Construction chargée d'inspecter :

- le niveau d'équipement des bureaux commerciaux ;
- le niveau et la qualité du personnel technique d'encadrement ;
- le niveau et la qualité du personnel commercial d'encadrement ;
- les supports commerciaux (plaquettes, prospectus, extraits topographiques des lots aménagés, Plans parcellaires…),
- le matériel de chantier ;
- les actes administratifs sur la parcelle à aménager si la parcelle lui appartient.

5.17 L'aménageur s'engage à mettre à la disposition du Ministère de la Construction et de l'Urbanisme lors de la visite d'inspection, des modèles types de documents concernant :

- le contrat de réservation acquéreur ;
- le contrat d'entreprise liant l'aménageur au Géomètre, Urbaniste et Ingénieur VRD ;
- le contrat d'entreprise liant l'aménageur aux entreprises de travaux de VRD.

5.18 L'aménageur s'engage à respecter le planning d'exécution des travaux d'aménagement ainsi déterminé dans l'avenant de la présente convention établit d'accord partie.

5.19 L'aménageur s'engage à communiquer au Service chargé des Terrains Aménagés du Ministère de la Construction et de l'Urbanisme, copies de toutes les conventions passées avec ses partenaires financiers (banques ou établissements financiers, détenteur de droit coutumier etc) et techniques (géomètres, urbanistes architectes, ingénieurs VRD, avocat, notaire etc.).

5.20 L'aménageur s'engage à respecter tous ses engagements vis-à-vis de ses partenaires techniques et financiers selon les échéances, conditions et modalités déterminées dans leurs conventions.

5.21 L'aménageur s'oblige, à partir de prélèvement sur son compte séquestre, à restituer proportionnellement à la contenance de sa parcelle, sa quote-part des frais engagés par le Ministère de la Construction et de l'Urbanisme dans le cadre des actions de promotion, dans les études des parties communes, ou toutes autres actions dans son intérêt et dont le montant sera fixé d'accord partie.

5.22 L'aménageur s'oblige à accepter que tout mouvement sur le compte séquestre se fasse à partir de la signature conjointe du gérant et celle du Ministre de la Construction et de l'Urbanisme ou le responsable qu'il aura désigné.

5.23 L'aménageur s'oblige à accepter que les prélèvements se fassent sur son compte séquestre au fur et à mesure du constat par les services compétents du Ministère de la Construction et de l'Urbanisme, de l'état d'avancement des travaux selon le principe des attachements.

5.24 L'aménageur s'oblige à mettre à la disposition du Service chargé des terrains aménagés du Ministère de la Construction et de l'Urbanisme, à la première demande, son relevé bancaire et tout autre document ou pièce financière et comptable sollicitées.

5.25 L'aménageur s'engage à soutenir la production des LEM (lotissements à équipements modérés) et le fonctionnement du service en charge de la promotion des terrains aménagés du Ministère de la Construction et de l'Urbanisme à travers une quote-part prélevée sur les frais de dossiers et 1,5 % du prix de vente au mètre carré des lots toute taxe comprise.

5.26 L'aménageur s'engage à respecter les frais de dossier à payer par les acquéreurs de terrains aménagés, qui sont fixés comme suit :

- 125.000 F CFA pour les terrains à équipement modérés (80 à 105 mètres carrés) ;
- 250 000 F CFA pour les terrains aménagés totalement viabilisés.

Les frais du dossier ne sont pas remboursables et cette disposition doit figurer dans le contrat de réservation.
Les demandeurs de terrains aménagés qui ont déjà payés les frais de dossier lors de la pré-souscription aux logements sociaux, ne payeront que la différence. Soit les frais de dossiers fixés ci-dessus moins trente mille (30 000) F CFA. Cela sur présentation de leur reçu lors de la pré-souscription.

D. LES OBLIGATIONS RELATIVES A LA COMMERCIALISATION DES TERRAINS AMENAGES

5.27 L'aménageur s'oblige à respecter le planning de livraison des terrains aménagés sur lequel il s'est engagé.

5.28 L'aménageur s'engage à exploiter totalement le fichier des acquéreurs transmis par le Ministère de la Construction et de l'Urbanisme et à réorienter les acquéreurs non retenus vers ledit Ministère.

5.29 L'aménageur s'engage à ouvrir dans un délai n'excédant pas un (1) mois après la signature du protocole d'accord, un bureau commercial avec un niveau d'équipement de standing pour la réception des futurs acquéreurs.

5.30 L'aménageur s'engage à recruter un minimum de deux (2) agents commerciaux suffisamment rompus aux techniques de montage de dossiers de crédits fonciers pour recevoir dans les meilleures conditions les acquéreurs. Le contrat de travail avec ces agents commerciaux peut être à durée déterminée ou indéterminée.

5.31 L'aménageur s'engage à doter son service commercial d'un logiciel informatique permettant une gestion efficace de l'ensemble des rendez-vous à accorder aux acquéreurs.

5.32 L'aménageur s'engage à :

✓ Rappeler à l'acquéreur dans une clause du contrat de réservation que l'ordre d'attribution des terrains aménagés dans chaque tranche est lié :

- au niveau de son apport effectivement payé sur le compte séquestre,
- à la date de déblocage du crédit foncier

✓ Rappeler à l'acquéreur qu'il est tenu de respecter les règles d'urbanismes édictées par le Ministère de la Construction et de l'Urbanisme conformément aux cahiers des charges.

- ✓ En cas de désistement volontaire de la part d'un acquéreur à poursuivre l'achat d'un terrain, l'aménageur est tenu de rembourser 85 % des sommes payées par l'acquéreur. Les 15 % de retenu représentent les frais de gestion et de pénalité à supporter par l'acquéreur.

- ✓ Dans le cas contraire ou l'acquéreur demande la résiliation du contrat pour cause de non-respect du délai de livraison des lots selon le planning d'exécution, l'aménageur est tenu de rembourser la totalité des paycments effectuées (100 %) par l'acquéreur.

En tout état de cause, les litiges sont soumis à l'arbitrage du service en charge des terrains aménagés du Ministère de la Construction et de l'Urbanisme.

5.34 L'aménageur s'engage à choisir son notaire pour la gestion des actes liés à la vente des terrains aménagés. Toutefois, les tarifs à appliquer seront ceux fixés dans le cadre de cette opération en liaison avec la chambre des notaires de Côte d'Ivoire.

5.35 L'aménageur s'engage à tenir à la disposition de ses acquéreurs, dans ses locaux, un support géographique indiquant l'emplacement de chaque terrain aménagé.

5.36 L'aménageur s'engage à tenir dans ses locaux et celui du service des terrains aménagés, un support numérique en 3D de la présentation virtuelle et animée du projet d'aménagement.

5.37 Nonobstant son arrêté de concession définitive, l'aménageur s'interdit de céder des tiers toute portion non aménagée de la parcelle objet de l'opération d'aménagement.

5.38 L'aménageur s'interdit de céder un même lot à plus d'un acquéreur.

5.39 Après l'aménagement d'une tranche, l'aménageur s'engage à avoir recours à un géomètre pour la confection des dossiers techniques de chaque lot en vue de l'établissement de l'ACD au profit des acquéreurs.

5.40 L'aménageur s'oblige à respecter les prix de vente au mètre carré fixé dans le cahier des charges validé par le Ministère de la Construction et de l'Urbanisme.

5.41 L'aménageur s'oblige à accepter que les paiements de ses marges brutes se fassent exclusivement au fur et à mesure de la livraison des terrains par tranche sur une main levée du Ministre de la Construction et de l'Urbanisme ou son représentant.

5.42 L'aménageur s'engage à ne recevoir aucun paiement en dehors de son compte séquestre.

5.43 L'aménageur s'engage à instaurer au sein de son entreprise une charte d'éthique et de bonne gouvernance. Dans ce cadre, il s'oblige à dénoncer toute transaction immobilière avec des partenaires suspects à l'effet d'éviter le blanchiment d'argent à travers son entreprise.

5.44 L'aménageur s'engage à dénoncer tout achat massif de terrains avec des fonds exorbitants versés sur son compte en espèce, dont l'origine lui parait suspecte.

5.45 L'aménageur s'oblige à prévoir dans le lotissement des équipements et des réserves dédiés à l'Etat.

5.46 L'aménageur s'oblige à prévoir dans le projet d'aménagement des ilots de terrains à mettre à la disposition des promoteurs immobiliers.

5.47 L'aménageur s'engage à respecter le principe de la mixité sociale en dédiant quelques ilots à la production des LEM (lotissements à équipements modérés), dont les coûts de cession doivent demeurés accessibles aux économiquement faibles et fixés en accord avec le Ministère de la Construction et de l'Urbanisme.

CHAPITRE III : L'INEXECUTION DES OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR

ARTICLE 6 : LE CONSTAT DE L'INEXECUTION

Le constat de l'inexécution se fera par le Service en charge de la promotion des terrains aménagés à travers les agents du ministère de la construction et de l'urbanisme déployés sur le terrain.

ARTICLE 7 : LES SANCTIONS DE L'INEXECUTION

7.1 Le non-respect par l'aménageur de l'une quelconque de ses obligations fixées dans la présente convention entraine le retrait de son agrément par annulation de l'arrêté d'agrément pris à son profit.

7.2 L'aménageur dont l'agrément est retiré, s'interdit de se prévaloir de la qualité d'aménageur agréé.

7.3 Le retrait de l'agrément est publié par voie de presse et communiqué partout où besoin sera.

7.4 Lorsque le retrait de son agrément est prononcé, l'arrêté de concession définitive pris au profit de l'aménageur défaillant sera annulé et sa parcelle ainsi que les équipements qu'il aura déjà réalisés, seront entièrement mis à la disposition d'un autre aménageur.

7.5 Dans le cas où l'aménageur défaillant aura réalisé ses investissements, le coût lui sera remboursé par le nouvel aménageur sur la base d'une expertise d'évaluation des impenses faite par les services compétents du Ministère de la Construction et de l'Urbanisme. Cette expertise fait foi de manière irréfragable.

7.6 Lorsque son agrément lui a été retiré, l'aménageur s'oblige à communiquer dans un délai de deux (2) jours francs, au service chargé de la promotion des terrains aménagés, tout le répertoire et la situation de paiement de tous les acquéreurs.

7.7 Lorsque l'agrément lui est retiré, le contenu du compte séquestre de l'aménageur défaillant sera transmis dans le compte séquestre de l'aménageur retenu suite à un courrier signé uniquement par le Ministre de la Construction et de l'Urbanisme adressé à la banque du défaillant.

7.8 Toute ouverture de ligne de crédit au profit de l'aménageur est utilisé exclusivement dans le cadre du projet d'aménagement et est automatiquement mise sous séquestre et soumise à la signature du Ministre ou de son représentant pour son utilisation conformément au principe des attachements.

7.9 L'aménageur dont l'agrément a été retiré ne peut se prévaloir d'un quelconque moyen pour s'opposer à ce retrait et à ses effets, qui sont déterminés aux articles précédents.

7.10 En cas de défaillance de l'aménageur :

- Les encours et autres engagements financiers liés au projet de l'aménageur défaillant sont automatiquement débités du solde du compte séquestre pour rembourser prioritairement les banques prêteuses d'une part et d'autre part les autres partenaires techniques et financiers ;
- Les fonds du compte séquestre seront tout aussi transférés au nouvel aménageur ;
- Tout remboursement à la Banque prêteuse ou autre partenaire technique et financier se fera sur le solde du compte séquestre et l'Aménageur consent à ne pas s'y opposer ;
- L'aménageur consent à l'application des dispositions prévues aux 03 alinéas ci-dessus suite à un courrier signé uniquement par le Ministre de la Construction et de l'Urbanisme ou son délégataire pour garantir les remboursements des prêts ou engagements financiers liés aux présents projets d'aménagement et qui ne seraient pas honorés ;
- Les engagements financiers privés et / ou personnels de l'aménageur défaillant ne peuvent être adossés d'aucune manière au compte séquestre du projet.

7.11 Pour garantir ses opérations de financement, la banque :

- peut mettre une hypothèque sur une partie du bien foncier de l'aménageur ;
- peut faire un nantissement des fonds du compte séquestre après un avis favorable du Ministère de la Construction et de l'Urbanisme.

7.12 L'aménageur défaillant s'interdit de s'opposer auprès de sa banque au transfert des fonds de son compte séquestre vers le compte séquestre de l'aménageur retenu. Il les reconnait valable la seule signature du Ministre de la Construction et de l'Urbanisme ou son délégataire pour autoriser par une simple lettre de transfert des fonds de son compte séquestre vers celui de l'aménageur retenu.

7.13 Nonobstant la forte implication du Ministère de la Construction et de l'Urbanisme donc de l'Etat à travers toutes les modalités de contrôle décrites plus hauts, l'Etat n'est ni de près ni de loin responsable des engagements moraux, matériels, éthiques, financiers et sociaux pris par l'aménageur dans l'exercice de son projet. Il est tenu seul responsable de tout acte de gestion qu'il aura posé. En conséquence, il ne saurait opposer à l'Etat, toute responsabilité de quelque manière que ce soit.

ARTICLE 8 : LE DROIT APPLICABLE ET REGLEMENT DES LITIGES

8.1 La présente convention est régie par le Droit en vigueur en Côte d'Ivoire.

8.2 Les parties décident que les litiges qui découleront de l'interprétation ou de l'exécution de la présente convention, seront soumis à la procédure d'arbitrage.

13-déc.-16

15

ARTICLE 9 : LE DELAI DE VALIDITE

La présente convention est valable pour toute la durée de l'opération.

ARTICLE 10 : L'ENTREE EN VIGUEUR

Le présent protocole entre en vigueur à la date de sa signature par les Parties.

Fait à Abidjan, le 22 DEC. 2016

En trois (3) exemplaires originaux

Le Directeur Général de la Société
SOPHIA S.A
(mention lu et approuvé)

lu et approuvé

TOURE AHMED BOUAH

Sophia
01 BP 705 Abidjan 17
Tél: 22 41 30 15 / 22 41 15 60
Le Président

Le Ministre de la Construction et de l'Urbanisme

RÉPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE
MINISTRE
Construction et de l'Urbanisme

Hamadou SANOGO

Les promoteurs de la ville nouvelle Akwaba City

CCI-CÔTE D'IVOIRE
CHAMBRE DE COMMERCE & D'INDUSTRIE DE CÔTE D'IVOIRE

CHAMBRES D'AGRICULTURE
DE CÔTE D'IVOIRE

COMMUNE D'ANYAMA
MAIRIE D'ANYAMA

MAIRIE D'ADJAMÉ

FENACCI

SOPHIA S.A.
Habitat, Infrastructures et Aménagement
Nous bâtissons demain, aujourd'hui...