

CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DU BURKINA FASO

CAHIER DES CHARGES APPLICABLE A LA ZONE D'ACTIVITES DIVERSES DE BOBO-DIOULASSO

VERSION PROVISOIRE

01 BP 502 OUAGADOUGOU 01

1, avenue de Lyon

Tel : 25 30 61 14/15

Fax : 25 30 61 16

SOMMAIRE

Table des matières

PREAMBULE 3

I. OBJETS 5

II. DEFINITIONS 6

III. PRESENTATION GENERALE DE LA ZAD BOBO-DIOULASSO 8

A. DELIMITATION - SITUATION 8

B. DESTINATION 8

IV. REGLES D'AMENAGEMENT APPLICABLES AUX PARCELLES DE LA ZAD BOBO-DIOULASSO 10

A. LES OBLIGATIONS DE LA CCI-BF 10

B. LES OBLIGATIONS DU SOUSCRIPTEUR 10

C. LES OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR 10

D. LES OBLIGATIONS DE L'EMPHYTEOTE 12

V. REGLES DE GESTION APPLICABLES AUX PARCELLES DE LA ZAD BOBO-DIOULASSO 14

A. COMPETENCE DANS LA GESTION DE LA ZAD BOBO-DIOULASSO 14

B. CONDITIONS DE SOUSCRIPTION, D'OCCUPATION ET DE JOUISSANCE DES PARCELLES AMENAGEES 14

1. Conditions de souscription 14

2. Procédures d'acquisition ou de mise à disposition 15

3. Conditions d'occupation 16

4. Conditions de jouissance ou d'exploitation 19

C. TRANSFERT DU DROIT DE PROPRIETE 22

D. TERRAIN PREVUS POUR LES EQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES ET RESERVES 23

VI. CONDITIONS FINANCIERES 25

VII. REGLES D'ENTRETIEN DE LA ZAD BOBO-DIOULASSO 27

A. LES OBLIGATIONS DE LA CCI-BF 27

B. LES OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR OU DE L'EMPHYTEOTE 27

VIII. SANCTIONS 30

IX. REGLEMENT DES DIFFERENDS 31

PREAMBULE	La Chambre de Commerce et d'Industrie du Burkina Faso (CCI-BF) dispose d'un terrain d'une superficie 120 ha 58 ares 29 ca, au secteur 18 de la commune de Bobo-Dioulasso, près de la zone industrielle du secteur 19, bordée à l'ouest par la voie ferroviaire, au sud par le futur boulevard périphérique et situé à 3 kilomètres de l'aéroport de Bobo-Dioulasso. Sur cette superficie, il est prévu la réalisation d'un port sec multimodale et d'une Zone d'activités Diverses (ZAD). Dans sa mise en exploitation, il a été envisagé en deux phases. La première phase a consisté en la construction de la plateforme logistique multimodale de traitement de marchandises sur une superficie de 19 hectares extensible à 40 ha dont la mise en service est intervenue en janvier 2010. La plateforme se positionne aujourd'hui comme un outil essentiel de développement économique dans la sous-région. En effet, après treize (13) ans d'exploitation, le volume des marchandises traitées sur la plateforme a connu une évolution significative passant de 350 000 tonnes en 2010 à plus de 2 500 000 tonnes en 2023 soit un taux de croissance annuel moyen de près de 11%. De même, le niveau de collecte des recettes douanières s'est fortement amélioré. Ces dernières sont passées de 35 milliards de FCFA en 2009 avant la réalisation du Port sec à plus de 201 milliards de CFA en 2023 sur le site actuel soit un taux de croissance annuel moyen de près de 14%. Fort de cette expérience réussie et dans la dynamique d'assistance et d'accompagnement des entreprises du Burkina Faso, la CCI-BF envisage la réalisation de la 2ème phase du projet à savoir la Zone d'Activités Diverses (ZAD) de Bobo-Dioulasso. Elle est destinée à compléter la plateforme logistique multimodale actuelle en regroupant les activités de transport, de commerce, d'artisanat, d'industrie ainsi que des services connexes. Cette zone est prévue pour être réalisée dans le prolongement Est du Port sec sur les 80 ha restants des 120 ha. Pour la réalisation du projet, les études de faisabilité ainsi que celles techniques d'aménagement ont été réalisées. Suivant les conclusions de ces études, l'aménagement des 80 ha doit répondre aux besoins exprimés par les acteurs en lien avec le développement de l'activité économique dans la région. Les activités à y implanter doivent pouvoir s'appuyer sur les activités du Port sec. Ce site doit pouvoir accueillir les deux (02) locomotives historiques de l'économie locale : les activités de négoce et les activités industrielles. En outre, pour faciliter le développement des

activités des entreprises qui y seront implantées, il est prévu d'y développer les activités supports telles que la logistique, la création de centre de vie multifonction. La réalisation de la ZAD de Bobo-Dioulasso permettra entre autres, de :

- créer un espace économique moderne pour attirer les investissements ;
- renforcer le développement économique de la ville de Bobo-Dioulasso ;
- contribuer à l'amélioration de la mobilisation des recettes de l'Etat ;
- participer à la création d'emplois décents.

Le mode de gestion des parcelles issues de l'aménagement sera la cession directe et le bail emphytéotique.

Le présent cahier des charges est applicable à la ZAD Bobo-Dioulasso. II a pour objectifs essentiels de définir :

1. la destination de la zone et son organisation ;
2. les conditions d'attribution, d'occupation, de jouissance et d'aliénation des parcelles ;
3. les obligations de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Burkina Faso
4. les obligations et responsabilités des acquéreurs et locataires de parcelles ;
5. le contenu du dossier de demande de parcelles à la ZAD Bobo-Dioulasso ;
6. les modalités de paiement ;
7. la définition de la mission et la composition de la commission ad 'hoc de cession et de location des parcelles ;
8. les compétences juridictionnelles en cas de litiges.

Les mesures édictées dans le cahier des charges concernent l'ensemble de la partie de la ZAD Bobo-Dioulasso offerte en vente en bail emphytéotique et doivent permettre à la structure gestionnaire de la zone d'assurer non seulement le bon fonctionnement de la ZAD Bobo-Dioulasso, mais également de faire respecter son objet ce qui évitera à la ZAD Bobo-Dioulasso de se transformer en une zone d'établissements spontanés nuisibles à l'environnement urbain.

Outre le présent cahier des charges, les projets seront réalisés au sein de la ZAD conformément à l'ensemble des textes législatifs et règlementaires en vigueur au Burkina Faso, notamment en matière d'urbanisme, de construction et de préservation de l'environnement.

I. OBJET	**ARTICLE 1** : Le présent cahier des charges a pour objet de fixer les règles d'aménagement, de gestion et d'entretien, ainsi que les conditions particulières d'accès à la propriété et à la jouissance des parcelles de la Zone d'Activités Diverses (ZAD) de Bobo-Dioulasso, situé dans l'arrondissement N°6 de la commune de Bobo-Dioulasso.

II. DEFINITIONS	**ARTICLE 2** : Les terminologies ci-après, utilisées dans le présent cahier des charges sont définies comme suit : 1) « **La Zone d'Activités Diverses (ZAD) de Bobo-Dioulasso** » désigne le site de quatre-vingt hectares cinquante-six ares soixante-six centiares (80 ha 56a 66ca), constituée d'une partie du domaine de la CCI-BF de 120 ha 58 ares 29 ca, aménagée par ses soins et destinée à la vente directe et au bail emphytéotique. 2) « **Le demandeur de parcelles** » désigne l'entreprise personne morale qui a accomplie en ligne les formalités de demande de parcelle et à qui il est délivré un récépissé d'inscription après paiement des frais d'inscription. 3) **« Le souscripteur »** désigne celui qui a postulé avec succès à la souscription d'une ou de plusieurs parcelles. Son identité doit être enregistré auprès des services compétents de la CCI-BF comme tel. 4) **« L'acquéreur »** désigne le titulaire du droit de propriété portant sur une parcelle de la ZAD Bobo-Dioulasso et dont le nom est enregistré auprès des services compétents de la CCI-BF. 5) **« L'emphytéote »** désigne le bénéficiaire d'un bail emphytéotique portant sur un terrain de la ZAD Bobo-Dioulasso à titre d'exploitation conformément au présent cahier des charges. 6)**"Le concessionnaire"** désigne la structure chargée de satisfaire les besoins de viabilisation de la zone. Dans le présent cahier des charges, ce sont : la SONABEL, l'ONEA, MOOV AFRICA, ORANGE BURKINA, TELECEL FASO. 7) **La Mise en valeur** s'entend la réalisation intégrale et conforme du projet pour lequel l'acquéreur ou l'emphytéote a bénéficié de l'acquisition ou de la disposition

	à titre de bail emphytéotique du terrain. 8) **"L'organisme de gestion"** désigne l'organe mis en place par la Chambre de Commerce et d'Industrie du Burkina Faso (CCI-BF) ayant pour mission d'agir en son nom et pour son compte en vue de la gestion efficiente des parcelles de la ZAD Bobo-Dioulasso, du suivi et du contrôle permanent du respect par les acquéreurs et locataires des conditions d'occupation et d'exploitation desdites parcelles.

III. PRESENTATION GENERALE DE LA ZAD BOBO-DIOULASSO	**A. DELIMITATION – SITUATION** **ARTICLE 3** : La Zone d'Activités Diverses (ZAD) de Bobo-Dioulasso est constituée par un terrain urbain de quatre-vingt hectares cinquante-six ares soixante-six centiares (80 ha 56a 66ca), situé dans l'arrondissement N°6 de la Commune de Bobo-Dioulasso, sis dans la Zone Industrielle - Port Sec de Bobo-Dioulasso, objet du reste du titre foncier n° 2085. Le terrain constituant la ZAD Bobo-Dioulasso est limité : - au Nord par la Rocade Sud, - au Sud par des terrains Domaniaux, - au Sud par des terrains Domaniaux, - à l'Ouest par le terrain du Port Sec, objet du titre foncier 2097 La voirie de desserte de la ZAD Bobo-Dioulasso est structurée comme suit : - au Sud : une voie secondaire d'une emprise de 30 m qui sépare la ZAD Bobo-Dioulasso avec le lotissement du secteur 18, permet d'accéder à la ZAD Bobo-Dioulasso ; - à l'Ouest : une voie secondaire d'une emprise de 300 m sépare le Port Sec et la ZAD Bobo-Dioulasso ; - au Nord : la Rocade Sud d'une emprise d'environ 90 m qui assure la liaison entre le Port Sec, la RN7 et la ZAD Bobo-Dioulasso ; - à l'Est : une voie primaire d'une emprise de 40m et qui sépare la ZAD Bobo-Dioulasso avec le lotissement du secteur 18. La voirie qui structure la zone d'aménagement est hiérarchisée comme suit : - voirie primaire d'une emprise de 40m, - voirie secondaire d'une emprise de 30m, - voirie tertiaire d'une emprise de 10m ou 20m. **B. DESTINATION** **ARTICLE 4 :** La ZAD Bobo-Dioulasso a pour vocation de permettre l'installation d'activités

	économiques diverses regroupées comme suit en sept (7) catégories : 1) le commerce de marchandises en gros et demi-gros ; 2) l'entreposage des marchandises ; 3) les transports et services connexes tels : le parc de matériel, les espaces d'exposition vente de véhicules de toute nature, les garages d'entretien et de réparation, les stations-services, les parcs de stationnement, etc. 4) l'artisanat de transformation tels l'imprimerie, la papeterie, la menuiserie, la vitrerie, la soudure, l'électricité, le pneumatique, la fabrication et la commercialisation d'agglomérés (parpaings), l'hôtellerie, etc. 5) les bureaux et locaux professionnels d'entreprises commerciales, artisanales, ou de professions libérales tels, siège de sociétés, agences, officines, etc. 6) les établissements de formation professionnelle, 7) les industries non polluantes. Aucune autre activité ne peut être admise à la ZAD Bobo-Dioulasso, sauf sur autorisation préalable et expresse de la CCI-BF sur demande motivée du titulaire du droit de propriété.

IV. REGLES D'AMENAGEMENT APPLICABLES AUX PARCELLES DE LA ZAD BOBO-DIOULASSO	**A. LES OBLIGATIONS DE LA CCI-BF** **ARTICLE 5 :** La CCI-BF est chargée de faire réaliser dans la zone toutes les études et travaux relatifs à la voirie, à l'assainissement, à l'électricité, à l'eau au téléphone et à la connexion internet. **ARTICLE 6 :** La CCI-BF sélectionne, avec l'appui des services compétents, les essences adaptées qu'elle fera planter le long de toutes les voiries. **ARTICLE 7 :** La CCI-BF veille à la mise en place d'un réseau de sécurité incendie (bouches d'incendie, bornes d'alarme etc.) qui couvre l'ensemble de la zone conformément aux dispositions règlementaires en vigueur au Burkina Faso, en ce qui concerne les règles de sécurité contre l'incendie et la panique dans les établissements recevant du public. **B. LES OBLIGATIONS DU SOUSCRIPTEUR** **ARTICLE 8 :** Le souscripteur s'engage à respecter toutes les conditions et modalités fixées pour le versement du prix de la parcelle souscrite, notamment dans le délai fixé, sous peine de perdre son droit à l'acquisition de la parcelle souscrite. Il ne doit entreprendre aucune réalisation de nature précaire ou définitive sur la parcelle tant qu'il n'a pas intégralement versé le prix de la parcelle souscrite. Il s'interdit de transférer, en tout ou partie, le droit de jouissance dont il est titulaire pendant la période de versement du prix de la parcelle. **C. LES OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR** **ARTICLE 9 :** L'acquéreur s'engage à respecter toutes les obligations prévues par le présent cahier des charges.

ARTICLE 10 :

L'acquéreur s'engage à ne jamais modifier sa parcelle telle qu'elle est définie sur le plan définitif de lotissement de la ZAD Bobo-Dioulasso.

ARTICLE 11 :

Au cas où plusieurs parcelles contiguës reviennent à un même acquéreur, celui-ci ne peut les remembrer pour en constituer une nouvelle.

ARTICLE 12 :

Aucune construction ne peut être érigée par un acquéreur sans l'obtention préalable d'un permis de construire conformément à la règlementation en vigueur relative à la procédure d'obtention du permis de construire et à celles du présent cahier des charges.

En tout état de cause, tout acquéreur ou emphytéote dispose d'un délai de six (6) mois à compter de la date de notification de la décision d'attribution provisoire ou l'accord de mise à disposition provisoire pour commencer les travaux de construction.

ARTICLE 13 :

L'acquéreur est tenu de respecter la destination de la parcelle conformément au zonage du présent cahier des charges. Il est en outre tenu, après achèvement des travaux, de ne pas modifier la destination des bâtiments qui auront été édifiés en conformité avec le permis de construire préalable, sauf pour des activités tenant compte des objectifs de la ZAD Bobo-Dioulasso et après autorisation de la CCI-BF.

ARTICLE 14 :

Tout acquéreur a l'obligation de contracter une police d'assurance incendie pendant la phase des travaux de construction et celle d'exploitation.

ARTICLE 15 :

L'acquéreur est tenu d'équiper tous les bâtiments relevant de sa responsabilité, d'un matériel de lutte contre l'incendie conformément aux dispositions règlementaires et normes en vigueur.

ARTICLE 16 :

L'acquéreur est tenu de prendre en compte lors de la construction, les aménagements nécessaires à l'accessibilité des handicapés moteurs, conformément à la réglementation en vigueur.

D. LES OBLIGATIONS DE L'EMPHYTEOTE

ARTICLE 17 :

L'emphytéote s'engage à respecter toutes les clauses prévues par le présent cahier des charges et le contrat de bail emphytéotique qui sera conclu à l'issue de la procédure de mise à disposition du terrain.

ARTICLE 18 :

Il s'engage à prendre le terrain en l'état, dans l'état où il se trouve, sans pouvoir en modifier la structure ou la forme.

Il ne peut prétendre à aucun aménagement supplémentaire de la part de la CCI-BF avant toute exploitation.

Il s'engage à exploiter le terrain loué en bon père de famille, à ne rien faire pour détériorer le terrain, sauf dans le cadre normal de son exploitation.

L'emphytéote est tenu de conserver le terrain objet de l'emphytéose en état normal d'entretien durant toute la période du bail emphytéotique.

ARTICLE 19 :

Il s'engage à payer les redevances convenues dans les délais prévus conformément au contrat de bail à conclure avec la CCI-BF.

	ARTICLE 20 : L'emphytéote est tenu d'exploiter le terrain mis à sa disposition conformément au projet pour lequel il a bénéficié de cette location. Il lui est interdit de changer la destination du terrain, sauf autorisation expresse et préalable de la CCI-BF. Dans ce cas, un avenant est conclu entre les parties. **ARTICLE 21 :** L'emphytéote ne peut céder son droit au bail et / ou le sous-louer en totalité ou en partie qu'avec l'accord exprès et préalable de la CCI-BF qui, le cas échéant, pourra revoir le montant des redevances à la hausse à travers un avenant au contrat de bail emphytéotique à conclure. En tout état de cause, l'emphytéote demeure le seul responsable des conditions d'exploitation du terrain en cas de sous location autorisée par la CCI-BF.

V. REGLES DE GESTION APPLICABLES AUX PARCELLES DE LA ZAD BOBO-DIOULASSO	**A. COMPETENCE DANS LA GESTION DE LA ZAD BOBO-DIOULASSO** **ARTICLE 22 :** La CCI-BF est compétente pour assurer la gestion de l'ensemble de la ZAD Bobo-Dioulasso en relation avec les services techniques compétents. A ce titre, elle veille au respect par les acquéreurs et locataires emphytéotes des clauses et conditions du présent cahier des charges, des dispositions des textes en vigueur en matière domaniale, foncière et d'urbanisme ainsi que les textes législatifs et réglementaires régissant les activités autorisées sur le site. **B. CONDITIONS DE SOUSCRIPTION, D'OCCUPATION ET DE JOUISSANCE DES PARCELLES AMENAGEES** ***1. Conditions de souscription*** **ARTICLE 23 :** II est institué une Commission Technique ad'hoc présidée par le Directeur Général de la CCI-BF, chargée de l'examen des dossiers de souscription, de location et de cession définitive des parcelles de la ZAD Bobo-Dioulasso. La commission peut faire, s'il y a lieu, appel à un architecte consultant ou tout autre expert pour l'aider dans l'examen des dossiers techniques. **ARTICLE 24** : La souscription aux parcelles aménagées de la ZAD Bobo-Dioulasso se fait sur la base d'une fiche de souscription préalablement élaborée par la CCI-BF et dument renseignée par le souscripteur lors de sa demande de souscription. Les souscriptions se font exclusivement en ligne sur une plateforme créée à cet effet contre récépissé. En sus de la fiche de souscription à remplir en ligne, les pièces suivantes doivent être jointes : - une (01) copie du RCCM de l'entreprise ; - une (01) copie du certificat d'immatriculation IFU ;

- une (01) copie de la Carte nationale d'identité ou du passeport en cours de validité du mandataire de la société ;
- une note de présentation de l'entreprise et du projet envisagé dont le formulaire est téléchargeable sur la plateforme de souscription ;
- une attestation de situation fiscale en cours de validité.

ARTICLE 25 :

La composition des dossiers de demande de parcelles est la suivante :

- le récépissé de souscription ;
- un timbre fiscal de 500 FCFA ;
- l'original de la quittance de versement en banque ;
- une (01) copie légalisée de la Carte nationale d'identité ou du passeport en cours de validité du mandataire de la société ;
- un certificat d'immatriculation IFU ;
- un engagement à respecter le cahier des charges relatif à l'exploitation des parcelles conformément à leur usage. Un formulaire de cet engagement est fourni par la CCI-BF ;
- une note de présentation de l'entreprise ;
- le document détaillé du projet envisagé ;
- une attestation de situation fiscale en cours de validité ;
- une référence bancaire de l'entreprise ;
- une attestation de capacité financière ;
- une attestation de non-faillite.

Seuls les candidats ayant soumis un dossier complet et conforme seront retenus pour la phase d'attribution.

2. Procédures d'acquisition ou de mise à disposition

Article 26 :

L'acquisition ou la mise à disposition des terrains dans la ZAD s'opère en trois (03) étapes :

- la soumission de la demande de terrains contre récépissé ;

- l'accord de principe d'une commission technique ad' hoc chargée de l'examen des demandes de terrains par notification de l'acceptation de la demande ;
- la décision d'attribution provisoire délivrée par la CCI-BF après paiement intégral des frais d'acquisition ou de la caution.

Article 27 :

Les dossiers de demande de terrain, constitués conformément aux dispositions de l'article 25 ci-dessus, sont examinés par la Commission Technique ad 'hoc qui émet un avis technique sur la recevabilité des demandes enregistrées.

3. Conditions d'occupation

ARTICLE 28 :

L'acquéreur ou l'emphytéote prendra à sa charge tous les frais occasionnés par la reconnaissance du terrain, les études et analyse du sol. II en est de même pour les travaux de terrassement, de raccordement aux différentes canalisations, et les décharges des terres et gravats en excès.

ARTICLE 29 :

Avant toute acquisition définitive de parcelle ou location, tout dépôt de terre dans l'enceinte de la ZAD Bobo-Dioulasso est interdit sauf accord exprès de la CCI-BF.

ARTICLE 30 :

II est fait obligation à l'acquéreur et à l'emphytéote d'édifier une clôture dont la hauteur opaque devra être d'au moins égale à deux (2) mètres.

ARTICLE 31 :

L'aménagement des aires de stationnement est à la charge de l'acquéreur et de l'emphytéote. Pour ce faire, un recul de cinq (5) mètres au minimum faisant partie intégrante de la parcelle attribuée devra être observé lors de l'implantation du

bâtiment pour les parcelles accessibles par une seule voie.

Pour les parcelles d'angle, le recul sera de cinq (5) mètres au minimum par rapport aux voies primaire et d'un (1) mètre minimum par rapport aux voies secondaire qui pourrait faire l'objet d'un élargissement en cas de besoin par la CCI-BF.

Ce recul de cinq (5) mètres sera pavé et aménagé en parking par l'acquéreur ou l'emphytéote conformément au présent cahier de charges.

ARTICLE 32 :

Les constructions, ouvrages, infrastructures et autres aménagements réalisés par l'acquéreur ou l'emphytéote doivent être conformes à la destination de la parcelle dans la zone définie par la CCI-BF.

ARTICLE 33 :

Les constructions à usage d'habitation ou de culte sont interdites dans la ZAD Bobo-Dioulasso, excepté les locaux destinés au personnel de surveillance et de gardiennage. En tout état de cause, la superficie occupée par ce type de locaux ne saurait excéder 1/10 de la superficie totale.

ARTICLE 34 :

Outre l'obligation mentionnée à l'article précédent, l'acquéreur ou l'emphytéote est tenu de soumettre à l'approbation de la CCI-BF, les croquis d'implantations et les plans architecturaux des constructions envisagées de même que les devis quantitatifs et estimatifs. Une copie actualisée de la fiche projet doit lui être obligatoirement transmise.

Une attestation de conformité aux dispositions du cahier des charges est délivrée par la CCI-BF après examen et validation des dossiers soumis.

Tout rejet est motivé.

De même, la CCI-BF doit être informée par écrit de la date effective de démarrage des travaux. Une copie de l'autorisation de construire des services techniques compétents de l'Etat doit lui être transmise.

ARTICLE 35 :

Toute demande d'autorisation du permis de construire doit être adressée aux services en charge de la délivrance des actes de construire conformément à la réglementation en vigueur. En cas de modification des plans initiaux, l'acquéreur ou l'emphytéote est tenu de solliciter un permis de construire modifié dont copie est transmise à la CCI-BF.

ARTICLE 36 :

La pratique des activités agrosylvopastorales est strictement interdite à l'intérieur de la ZAD Bobo-Dioulasso.

ARTICLE 37 :

Les constructions sont édifiées en matériaux définitifs conformément aux plans approuvés et dans le respect strict de la destination des parcelles.

ARTICLE 38 :

Toutes les démarches administratives, les frais de raccordement, d'installation de compteur de consommation d'eau, d'électricité, de téléphone, de connexion internet et autres contrats, sont à la charge de l'acquéreur ou de l'emphytéote.

ARTICLE 39 :

Les installations de chantier, engins, matériaux de construction, gravats, panneaux publicitaires, enseignes ne doivent en aucun moment occasionner une détérioration ou un encombrement de la voirie et/ou des réseaux existants. Elles doivent être faites sans nuisances aux parcelles voisines, aux autres acquéreurs ou emphytéotes et d'une manière générale aux usagers de la ZAD Bobo-Dioulasso.

ARTICLE 40 :

La CCI-BF est tenue informée par écrit de la fin des travaux et du début des activités.

ARTICLE 41 :

Les matériels, installations de chantier, matériaux de construction et tous gravats doivent être évacués des lieux par l'acquéreur ou l'emphytéote dans un délai d'un (1) mois à compter de la date de la fin des travaux.

4. Conditions de jouissance ou d'exploitation

ARTICLE 42 :

L'acquéreur ou l'emphytéote est tenu de payer à la CCI-BF, suivant les modalités fixées, le prix de cession ou de location. Les frais de raccordement à l'eau, l'électricité et la télécommunication, les droits et taxes dus en vertu des textes en vigueur sont également à sa charge.

ARTICLE 43 :

II sera fourni par la CCI-BF à :

1. **l'acquéreur,**

- une attestation de fin de payement ;
- une lettre qui lui notifie l'accord d'attribution provisoire de la parcelle ;
- une décision qui lui affecte la parcelle après signature du contrat de vente.

2. **l'emphytéote,**

- une attestation de fin de payement de la caution ;
- une lettre qui lui notifie l'accord de mise à disposition provisoire de la parcelle ;
- un projet de contrat de bail emphytéotique pour signature.

ARTICLE 44 :

Dès l'acceptation de sa demande, l'acquéreur doit avancer 40 % de la valeur de la parcelle. La somme restante sera payée en deux (02) tranches égales dans un délai de 18 mois maximum.

L'emphytéote doit verser une caution d'un montant égal à trois (3) loyers annuels. Il peut verser un (01) loyer annuel dès réception de la notification d'acceptation de

sa demande de parcelle et le reliquat payable en deux (02) tranches correspondantes chacune au montant d'un loyer annuel conformément à l'article 67 ci-dessous.

ARTICLE 45 :

Tout acquéreur de parcelle ou emphytéote à la ZAD Bobo-Dioulasso est tenu de la mettre en valeur dans un délai de trois (3) ans à compter de la date de notification de l'ordre de démarrer les travaux. En cas de force majeure dûment établie, tout acquéreur de terrain ou emphytéote peut bénéficier à titre exceptionnel d'une prorogation de délai de mise en valeur, sur sa demande, adressée à la CCI-BF, six (6) mois avant l'expiration du délai initial.

Cette prorogation ne peut toutefois excéder douze (12) mois.

La demande de prorogation doit être accompagnée d'un procès-verbal d'évaluation du niveau des travaux déjà réalisés.

ARTICLE 46 :

Au-delà du délai prévu à l'article précédent et du délai de prorogation s'il y a lieu, la parcelle attribuée à l'acquéreur sera retirée et proposée à la vente aux enchères sous pli fermé.

En ce qui concerne l'emphytéote, il sera ordonné son expulsion en cas de défaillance et la parcelle proposée à un nouveau preneur.

Un expert pourra être commis pour l'évaluation des investissements éventuels. Les frais déjà avancés par l'acquéreur ou l'emphytéote ainsi que le montant des investissements s'il y a lieu lui seront remboursés avec un prélèvement de 10 % de la valeur à titre de dommages et intérêts.

ARTICLE 47 :

Le remboursement du montant des investissements sur la parcelle en cas de défaillance se fait sur la base d'une nouvelle cession ou location.

ARTICLE 48 :

Après achèvement de la mise en valeur et paiement intégral des frais de cession,

l'acquéreur pourra prétendre, conformément aux textes en vigueur à la délivrance du titre de propriété, en l'occurrence un titre foncier conformément aux dispositions légales et règlementaires en vigueur. Dans ce cas, une décision d'attribution définitive de la CCI-BF lui est délivrée pour complément du dossier de demande du titre de propriété.

ARTICLE 49 :

Les frais de dossier pour l'obtention des différents titres de jouissance et de propriété (permis d'exploitation, titre foncier), en dehors de la décision d'attribution définitive, sont à la charge de l'acquéreur.

ARTICLE 50 :

La cession définitive du terrain ne peut se faire qu'après paiement intégral du prix du terrain, des droits et taxes prévus par la règlementation en la matière.

Une attestation de fin de paiement sera délivrée à l'acquéreur après le dépôt d'un dossier jugé conforme aux textes en vigueur et aux termes du présent cahier des charges.

ARTICLE 51 :

La publicité sonore extérieure est strictement interdite. En revanche, la sonorisation intérieure peut être autorisée, à condition qu'elle soit respectueuse de la réglementation en la matière.

Les panneaux et enseignes publicitaires sont autorisés dans le respect des règles régissant la publicité au Burkina Faso.

ARTICLE 52 :

Tout stationnement en dehors des emplacements prévus à cet effet est strictement interdit.

ARTICLE 53 :

L'acquéreur ou l'emphytéote est responsable des vols, détériorations de matériaux, de tous objets déposés dans les bâtiments qui pourraient être construits. II en est de même pour tout dommage subi par les personnes et les biens de son propre fait, du fait des personnes dont il doit répondre ou dans le cadre de ses travaux.

C. TRANSFERT DU DROIT DE PROPRIETE

ARTICLE 54 :

L'acquéreur, avant la mise en valeur du terrain, est détenteur d'un titre d'occupation. Il ne pourra transférer son droit de jouissance lié au titre d'occupation qu'après autorisation expresse de la CCI-BF.

Dans ce cas, le nouveau titulaire du droit de jouissance prend la suite des droits et obligations liés audit droit et engage la procédure visant à obtenir le titre de propriété.

Il ne peut en aucun cas, bénéficier d'une autre prorogation du délai de mise en valeur, le délai initial demeurant de rigueur.

Toute cession réalisée sans cette autorisation est inopposable à la CCI-BF et encourt nullité.

Quant à l'emphytéote, il ne peut céder son contrat de bail qu'après accord exprès de la CCI-BF.

ARTICLE 55 :

Toute cession du titre de jouissance en méconnaissance des clauses de l'article précédent est inopposable à la CCI-BF qui pourra, s'il y a lieu, en obtenir l'annulation.

ARTICLE 56 :

Tout acquéreur de parcelle dans la ZAD Bobo-Dioulasso peut obtenir le titre foncier à condition d'une mise en valeur préalable et conforme aux textes en vigueur et au présent cahier des charges.

La procédure d'obtention du titre foncier est celle prévue par la règlementation en

vigueur en la matière au Burkina Faso. Elle est exclusivement à la charge de l'acquéreur qui doit accomplir l'ensemble des formalités exigées par les lois et règlements en vigueur.

ARTICLE 57 :

Les parcelles non mises en valeur peuvent faire l'objet de cession, sous réserve d'une autorisation préalable et expresse de la CCI-BF, dans les conditions de droit commun. Toute cession réalisée sans cette autorisation est inopposable à la CCI-BF et encourt nullité.

Dans ce cas, le nouvel acquéreur prend la suite des droits et obligations de l'acquéreur cédant.

ARTICLE 58 :

Les frais de cession, de subrogation, notamment la taxe de jouissance, les droits d'enregistrement et de timbre, et éventuellement les droits de publicité foncière sont à la charge de l'acquéreur et/ou de l'emphytéote.

D. TERRAINS PREVUS POUR LES EQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES ET RESERVES

Article 59 :

Les terrains prévus pour les équipements communautaires sont ceux affectés à la construction d'infrastructures récréatives ou de restauration. Ils sont réservés pour la Chambre de Commerce et d'Industrie du Burkina Faso.

Ils pourront exceptionnellement faire l'objet de mise à disposition à des demandeurs privés. Dans ce cas, le locataire prendra à sa charge tous les frais engendrés par l'application des dispositions du présent cahier des charges.

Article 60 :

Les équipements collectifs seront aménagés en intégrant des aires de stationnement dans leurs limites. Ils seront délimités par des clôtures ou des murs dont le style fera l'objet d'une bonne recherche architecturale.

	Articles 61 : Les réserves sont constituées pour les besoins de l'administration de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Burkina Faso. **Articles 62** : Des espèces embellissantes et ombrageuses seront plantées à l'intérieur des réserves et des terrains d'équipements communautaires, tout au long des limites donnant sur la voie. **Articles 63** : La gestion de l'espace vert est du ressort de la CCI-BF. Son aménagement pourra être confié à des promoteurs privés dans les conditions déterminées.

VI.	*CONDITIONS FINANCIERES*	**Article 64** : Les prix de cession des terrains sont calculés en fonction de : - l'emplacement du terrain ; - de la situation du terrain au sein de la zone considérée par rapport à la voirie primaire et aux autres éléments de l'infrastructure de viabilisation. Le détail des prix fixés par la Chambre du Commerce et d'Industrie du Burkina Faso figure en annexe du présent cahier des charges. **Article 65 :** Pour chaque parcelle souscrite, l'acquéreur devra payer en même temps les frais de souscription équivalent à 1% du coût de la parcelle déductible ou remboursable, majoré d'un forfait de 100.000 FCFA non remboursable. Pour le bail emphytéotique, les frais de souscription sont fixés à 1% du montant de la caution et de 100.000 FCFA non remboursable. **Article 66 :** L'acquéreur dispose de deux (02) modes de règlement qui sont définis comme suit : - au comptant par le paiement intégral du prix de la parcelle concernée ; - à tempérament aux modalités suivantes : un premier versement de 40% à la souscription et le reliquat payable en deux (02) tranches égales respectivement au 9ème et 18ème mois au plus tard après la notification d'acceptation. **Article 67 :** L'emphytéote dispose de deux (02) modes de règlement qui sont définis comme suit : - au comptant par le paiement intégral de la caution d'un montant correspondant à trois (03) loyers annuels ; - à tempérament aux modalités suivantes : un premier versement d'un montant équivalent à un loyer annuel et le reliquat du montant de la caution payable

	en deux tranches égales respectivement au 9ème et 18ème mois au plus tard après la notification d'acceptation.

VII.	*REGLES D'ENTRETIEN DE LA ZAD BOBO-DIOULASSO*	**A. LES OBLIGATIONS DE LA CCI-BF** **ARTICLE 68 :** Dans le cadre de la réalisation des travaux de mise en valeur des terrains par les acquéreurs et les emphytéotes, la CCI-BF est tenue d'effectuer un suivi rigoureux. **ARTICLE 69** : Le choix de l'implantation des sites pour recevoir les bacs à ordures incombe à la CCI-BF, qui veillera à leur enlèvement régulier par l'acquéreur ou l'exploitant de la parcelle. **ARTICLE 70** : Les parties communes devront être constamment tenues en bon état de fonctionnement et de propreté par la CCI-BF. En outre, la CCI-BF veillera à ce que les arbres plantés par ses soins soient entretenus par les acquéreurs ou exploitants de parcelles. **B. LES OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR OU DE L'EMPHYTEOTE** **ARTLCE 71 :** L'acquéreur ou l'emphytéote est tenu d'entretenir ou de faire entretenir, à ses frais, l'ensemble formant sa parcelle acquise ou exploitée par lui. Cet entretien doit se faire selon les usages en la matière de sorte à ne pas causer des préjudices au voisinage. Il est tenu notamment d'acquérir et d'implanter des bacs à ordures par ses soins. **ARTLCE 72** : II est tenu de contracter une assurance responsabilité d'exploitant et/ou propriétaire d'édifices avec une compagnie d'assurance de la place.

ARTICLE 73 :

II est en outre tenu de contracter une police d'assurance contre l'incendie, la foudre, l'explosion, et le recours des tiers.

ARTICLE 74 :

L'acquéreur ou l'emphytéote est tenu de transmettre à la CCI-BF copies des polices d'assurance ainsi contractées.

ARTICLE 75 :

Les acquéreurs et les emphytéotes sont tenus d'aménager et de maintenir propres les abords des immeubles sans laisser stagner les eaux de pluies ou de toute autre nature.

Ils doivent réaliser tout ouvrage d'assainissement que l'exploitation de leur parcelle nécessite. Le plan de ces ouvrages tout comme celui des bâtiments doit faire l'objet d'examen par la CCI-BF qui statue sur l'attribution du bail.

Il est par ailleurs strictement interdit de jeter sur les voies ou dans les caniveaux des corps solides ou nauséabonds.

ARTICLE 76 :

L'acquéreur ou l'emphytéote recueillera obligatoirement les eaux usées et les raccordera au réseau général d'assainissement. Les matières grasses ou autres déchets issus de l'exploitation sont recueillis et traités, s'il y a lieu, par l'acquéreur ou l'emphytéote.

Par ailleurs, l'aménagement des parcelles sera exécuté de sorte à évacuer aisément les eaux de pluies vers les caniveaux sur rues.

ARTICLE 77 :

Les devantures des immeubles, constituées par l'emprise publique ne doivent servir à autre forme d'utilisation (stationnement, dépôts) que l'usage qui leur est réservé.

L'érection de tout édifice avec de matériaux précaires ou définitifs (kiosques, hangars) y est strictement interdite.

	Un accent particulier est mis sur la recherche de l'harmonie et de la beauté architecturale aussi bien sur chaque parcelle que pour l'ensemble de la zone. **ARTICLE 78** : Chaque acquéreur ou l'emphytéote devra déposer les ordures dans les bacs à ordures ou dans les endroits prévus à cet effet, et de procéder à leur enlèvement périodique. **ARTICLE 79** : L'acquéreur ou l'emphytéote devra veiller à ce que tous les ouvrages mis en place par la CCI-BF ou les concessionnaires ne soient modifiés ou détériorés par son fait propre ou par celui des personnes à son service. **ARTICLE 80** : Chaque acquéreur ou l'emphytéote est tenu de maintenir constamment ses locaux et leurs abords, ses panneaux publicitaires, en bon état de propreté et de fonctionnement. En outre, il devra entretenir convenablement les arbres attenant à sa parcelle, qui ont été plantés par la CCI-BF.

VIII. SANCTIONS	**ARTICLE 81 :** Tout contrevenant aux dispositions du présent cahier des charges s'expose aux sanctions suivantes selon les infractions : - le paiement d'une amende de 500.000 FCFA à 10.000.000 FCFA pour non-respect des conditions de jouissance et de transfert ; - la destruction aux frais de l'acquéreur ou de l'emphytéote, de toute construction en violation des clauses prévues dans le présent cahier des charges ; - l'arrêt des travaux ou la fermeture momentanée de l'établissement après une mise en demeure restée infructueuse, pour tout manquement aux obligations prévues dans les conditions d'aménagement et d'occupation du présent cahier des charges. **ARTICLE 82** : En cas de récidive, l'arrêt prolongé de l'activité de l'acquéreur ou l'emphytéote pourra être décidé par la CCI-BF. Cet arrêt prolongé de l'activité de l'acquéreur ou de l'exploitant pourrait être converti en retrait, sans indemnisation, du terrain conformément aux textes en vigueur. Dans ce cas, l'acquéreur ou l'exploitant ne pourrait avoir droit qu'à une indemnisation justifiée par les investissements consentis par lui sur le terrain. **ARTICLE 83** : La sanction est notifiée au contrevenant, lequel dispose d'un délai d'un (1) mois pour apporter la preuve contraire.

IX.	*REGLEMENT DES DIFFERENDS*	**ARTICLE 84** : Pour tout litige qui naîtra de l'interprétation et/ou de l'exécution du présent cahier des charges, les parties conviennent de soumettre leur différend à la procédure de médiation du Centre d'Arbitrage, de Médiation et de Conciliation de Ouagadougou (CAMC-O). En cas d'échec de la médiation, le litige sera soumis à la procédure d'arbitrage dudit centre, sur saisine de la partie la plus diligente, trente (30) jours à compter de la notification de la fin de la médiation. Dans ce cas, le tribunal arbitral sera composé d'un arbitre unique désigné de commun accord par les parties et, à défaut, par le CAMC-O. **ARTICLE 85 :** La CCI-BF élit domicile, pour l'exécution du présent cahier des charges, à sa Direction Générale à Ouagadougou, sis à Avenue de Lyon, 01 BP 502, Ouagadougou, 01, Tél : 25 30 61 14 / 15. Ouagadougou, le ……..… 2026 **Le Directeur Général de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Burkina Faso**