



CONVENTION GENERALE
ENTRE L'ETAT ET LA SAPCO-SENEGAL

PREAMBULE

En 1977, le Gouvernement du Sénégal avait signé une convention générale avec la *SAPCO* en vue de favoriser la mise en valeur de la Petite Côte, en reprenant et en adaptant les conclusions de l'étude des normes et des règles d'urbanisme et d'architecture relative au développement de la Petite Côte.

- D'une part, il a été rendu exécutoire le Schéma - Directeur d'aménagement de la Petite Côte par décret n° 76-840 du 24 juillet 1976 qui en fixe ainsi les limites :
 - la limite de la zone industrielle portuaire de la région du Cap-Vert ;
 - l'Océan Atlantique, de cette limite à la Pointe de Sangomar ;
 - une ligne passant à deux kilomètres au sud de la route de Diamniadio à Bargny et qui lui est parallèle jusqu'à la mer ;
 - la route de Diamniadio à Gandigal (Département de Mbour) ;
 - une ligne parallèle à la Côte, passant à cinq kilomètres des limites du Domaine maritime, et allant de Gandigal à la Pointe de Sangomar.
- D'autre part il a été créé, avec la participation de la *SOFISEDIT*, la Société d' Aménagement de la Petite Côte (*SAPCO*) ayant pour objet toutes les activités permettant :
 - La mise en place des infrastructures nécessaires à la viabilisation des terrains de la Petite Côte,
 - La mise en place d'équipements collectifs et leurs administration, la cession ou la location des terrains viabilisés à des promoteurs ou à des gérants qualifiés,
 - Le respect, par les promoteurs appelés à s'établir sur la zone, des normes et règles d'urbanismes et d'architecture, dans le cadre du plan d'aménagement établi par le Gouvernement,

- Le respect, sur la zone, de la politique d'animation culturelle préalablement définie par la société,
- La réalisation d'investissements nationaux ou étrangers sur la zone, et généralement, toutes opérations commerciales, financières, immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en faciliter la réalisation.

Le 27 Août 2004, le décret n° 2004-1185 portant élargissement des compétences et missions de la Société d'Aménagement de la Petite Côte avec comme nouvelle dénomination sociale SOCIETE D'AMENAGEMENT ET DE PROMOTION DES COTES ET ZONES TOURISTIQUES DU SENEGAL en abrégé << SAPCO-Sénégal >>, a été signé.

La nouvelle situation devrait amener l'Etat du Sénégal à procéder à des réformes structurelles de la SAPCO-Sénégal, notamment dans son mode de financement pour l'aménagement de nouveaux sites et le développement de nouveaux produits.

En élargissant les missions de la SAPCO-SENEGAL à l'ensemble du territoire national, le Gouvernement du Sénégal a voulu se doter d'un instrument de mise en œuvre de la politique d'aménagement touristique.

Ce nouveau statut a été consacré par la modification statutaire intervenue le 04 décembre 2009 par acte notarié qui apporte les modifications dans la dénomination et dans la mission élargie de la société qui se décline ainsi qu'il suit :

- la constitution des zones d'intérêt touristiques dans l'ensemble du territoire national pour en assurer la maîtrise foncière
- l'immatriculation au nom de l'Etat des ZIT identifiés
- La mise en place des infrastructures de base nécessaires à la viabilisation des terrains dans toutes les zones à vocation touristique du Sénégal
- La mise en place des équipements collectifs et leur administration
- La location, le bail ou la vente définitive de terrains viabilisés ou non viabilisés
- Le respect des normes et des règles d'urbanisme et d'architecture par les promoteurs appelés à s'établir sur les zones, dans le cadre du plan d'aménagement établi par le Gouvernement ;

- Le respect sur les zones, la politique d'animation culturelle préalablement définie par la société ;
- La promotion des investissements nationaux ou étrangers en faveur des zones ;
- La recherche des financements et la promotion de l'investissement sur les sites.

En plus, généralement toutes activités et opérations commerciales industrielles, financières, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social y compris la participation de la société par tous moyens, à toutes entreprises ou sociétés sénégalaises ou étrangères ayant un objet similaire ou connexe notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apports, commandité, souscription ou achat de titres ou droits sociaux, fusion, association, de cession ou de location à ces sociétés ou à toutes autres personnes de tout ou partie de ses biens ou droits mobiliers ou immobiliers.

Par décret n°2009-1417 du 23 décembre 2009, l'Etat du Sénégal a prescrit l'immatriculation sur des terrains situés à Pointe Sarène, Mbodiène et Joal Finio pour une superficie globale de 1478 hectares 35 ares et 10 centiares et à Toubacouta, Foundiougne, Fimela, Ndagane pour une superficie globale de 576 hectares 48 ares et 18 centiares.

Le 02 Octobre 2012, le Ministre de l'Economie et des Finances a signé l'arrêté n° 007850 portant résiliation de l'acte administratif approuvé le 17 juillet 1978, portant bail sur un terrain formant un lot, d'une superficie de 577 hectares 17 ares 50 centiares, situé dans le secteur de Saly Portudal, à Mbour, objet du TF n° 3405/TH devenu par voie de report le TF n° 638/MB.

Ainsi, parmi les missions antérieurement assignées à la Société, seul l'aspect relatif à la cession du droit au bail a été modifié.

Les compétences de la nouvelle société et la suppression de la possibilité pour la SAPCO-Sénégal de tirer des revenus de la location des terrains à Saly Portudal justifient la modification de la convention générale signée en 1977.

1- A SALY PORTUDAL

La SAPCO-SENEGAL poursuit la mission de requalification du site et veille au respect par les exploitants du cahier des charges architecturales et techniques.

La SAPCO-SENEGAL reste chargée pour le compte de l'Etat, d'assurer la promotion des investissements et des sites au Sénégal et à l' étranger , le bon fonctionnement des équipements, l'entretien des installations et des plantations, le nettoyage, l'éclairage public, l'assainissement et le ramassage des ordures de la station de Saly Portudal etc..

Ces tâches de promotion et de gestion peuvent être dévolues au Comité de station de Saly qui est présidé par la SAPCO-Sénégal et qui regroupe obligatoirement tous les promoteurs ou exploitants établis dans la station, ainsi que les services techniques de l'Etat et de la Commune.

Le Comité de station supportera les dépenses d'animation, d'entretien, de fonctionnement et de publicité de la station. Il fera face à ces dépenses en prélevant une cotisation obligatoire d'un montant suffisant sur les chiffres d'affaires des opérateurs touristiques en accord avec tous les partenaires .

Le montant de cette cotisation dont le principe se trouvera contractuellement fondé dans les actes passés entre la SAPCO-Sénégal d'une part, les promoteurs et les gérants d'autre part, sera fixé annuellement suivant une clef de répartition des charges définie par le Comité de gestion de la station.

2- DANS LES NOUVELLES ZONES

Les missions à assigner à la SAPCO-Sénégal sont les suivantes :

- La mise en place des infrastructures nécessaires à la viabilisation des terrains dans les zones d'intérêt touristique,
- La mise en place d'équipements collectifs et leur administration,
- la cession des terrains immatriculés en son nom propre et viabilisés par ses soins, à des promoteurs qualifiés,

- Le respect, par les promoteurs appelés à s'établir sur les zones aménagées, des normes et règles d'urbanisme et d'architecture,
- Le respect, sur chaque zone aménagée de la politique d'animation culturelle préalablement définie par la société,
- La promotion de la réalisation des investissements nationaux ou étrangers sur les zones aménagées.

Afin que soient clairement définis les attributions et les pouvoirs de la SAPCO-Sénégal pour lui permettre de réaliser son objet social, l'Etat et la SAPCO Sénégal ont établi et signé la présente convention qui prend en compte la nouvelle gestion de la station de Saly et les perspectives de développement dans les nouveaux sites touristiques.

CONVENTION ENTRE L'ETAT ET LA SAPCO-Sénégal

TITRE I : PRINCIPES GENERAUX

Article premier : Prérogatives de la société

L'Etat donne mission, à la SAPCO - Sénégal d'assurer la mise en valeur touristique de l'ensemble du littoral et des zones d'intérêt touristique (ZIT) dans les conditions définies dans les limites prévues par les lois et règlements notamment :

- *le code de l'urbanisme ;
- * le code de l'hygiène ;
- * le code minier ;
- * le code pétrolier ;
- * le code de la pêche maritime ;
- *le code de l'environnement ;
- * le code des collectivités locales ;
- * le code du domaine de l'Etat

Article 2 : Zones d'intervention de la SAPCO Sénégal

La SAPCO - Sénégal intervient sur l'ensemble du littoral et dans les zones d'intérêt touristiques du Sénégal.

Article 3 : Périmètre d'intervention

L'Etat du Sénégal s'engage à immatriculer à son nom toutes les zones touristiques qui sont identifiées au niveau du Sénégal notamment, dans la Zone du Delta du Saloum, la Zone Nord, la Petite Côte, la Zone Sud et la Zone Orientale ; à l'exception des aires des villages, de leurs extensions prévues et de leurs besoins correspondant en sol pour la culture.

Article 4 : Zones prioritaires

Les zones prioritaires sont : la Petite Côte (Saly, Mbodiène, Pointe Sarène, Joal), le Delta du Saloum (Fatick, Kaolack, Missirah (Communauté Rurale de Toubacouta), Simal (Communauté Rurale de Fimela), Foundiougne ville et ses environs (Ndolette et Sandicol), la Grande Côte (Ile de St Louis, langue de Barbarie, Potou sur mer, parc de Djoudj, zone de Louga, la Zone de Tambacounda et de Kédougou, et la région de Ziguinchor (Cap Skiring, Karabane, Kafountine et Abéné).

L'Etat du Sénégal et la SAPCO-Sénégal signeront pour chacune de ces zones prioritaires une convention d'établissement spécifique.

Les opérations sur le domaine visé ne pourront être effectuées sans l'avis favorable de la SAPCO-Sénégal lorsqu'elles sont susceptibles de compromettre les projets d'aménagement de la Société.

Article 5 : Immatriculation et acquisition des terrains

Sur la base des décrets déclarant d'utilité publique l'aménagement des zones intéressées, les terrains des zones prioritaires seront à la demande de la SAPCO-Sénégal:

a) s'ils dépendent du Domaine National, immatriculés au nom de l'Etat et transférés au nom de la SAPCO Sénégal,

b) s'il s'agit de titres fonciers privés appartenant à des tiers,, acquis par l'Etat pour le compte de la SAPCO-Sénégal, selon les modes de droit commun ou par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article 6 : Cession des terrains par l'Etat à la SAPCO Sénégal

Les terrains ainsi immatriculés ou acquis par l'Etat seront *cédés définitivement à la SAPCO-Sénégal* au fur et à mesure de l'exécution de ses programmes d'aménagement.

Article 7 : Mise en valeur

La SAPCO-Sénégal met en valeur les terrains des zones prioritaires au fur et à mesure des exigences du marché.

Les opérations de mise en valeur se concrétisent ainsi :

A - La SAPCO- Sénégal assure, sur la base de plans d'aménagement touristiques, la viabilisation des terrains par tous moyens à sa disposition, elle aménage la voirie, et réalise les travaux d'alimentation et d'adduction d'eau. Elle fait effectuer par les opérateurs (Senelec, Sonatel, ONAS) la disponibilité des lignes de transport d'énergie, les branchements téléphoniques, elle réalise tous les travaux ayant trait à l'assainissement, à la récupération des eaux usées, à l'élimination des ordures ; elle aménage les sites, y construit des appontements et des ouvrages d'art, elle effectue des plantations, et d'une façon générale, tous travaux préalables à l'implantation des réceptifs.

B - Elle cède aux investisseurs qu'elle aura sélectionnés, sur la base d'un cahier de charges, son titre de propriété sur les lots des zones aménagées destinées à la construction des installations touristiques et des équipements annexes de diverses natures.

C - Elle peut construire sur les terrains aménagés, des équipements d'intérêt général, et même, en cas de défaillance des promoteurs, des réceptifs hôteliers ou autres équipements productifs.

Article 8 : Fonction de gestion

La SAPCO-Sénégal est habilitée soit à administrer directement elle même, soit à donner en gérance à des personnes qualifiées, tout ou partie des équipements réalisés sur les terrains aménagés.

Article 9 : Exclusivité

L'Etat du Sénégal confère à la SAPCO-Sénégal une exclusivité sur l'ensemble des zones prioritaires. Jusqu'à la mise en valeur de ces zones, cette exclusivité s'opposera à la réalisation de projets non touristiques sauf lorsqu'ils sont agréés par la SAPCO-Sénégal.

Article 10 : Concours des administrations

L'Etat assure, par la présente, la SAPCO-Sénégal du concours des diverses administrations spécialisées, afin de lui permettre de réaliser son programme dans les meilleures conditions.

Article 11 : Relations avec les services publics

Il sera passé des conventions réglant l'ensemble des rapports entre la SAPCO Sénégal et les divers établissements publics concessionnaires des services publics.

TITRE II : MISSIONS D'AMENAGEMENT CONFIEES A LA SOCIETE

Article 12 : Etudes de faisabilité et d'impact environnemental dans les zones prioritaires

L'Etat charge la SAPCO-Sénégal de procéder, au fur et à mesure qu'elle le jugera nécessaire, aux études d'aménagement de détail des zones prioritaires et de préparer les plans d'aménagement de ces diverses zones.

Article 13 : Politique d'aménagement

La politique d'aménagement de la SAPCO-Sénégal doit s'inscrire dans le cadre de la politique touristique arrêtée par le Ministère chargé du Tourisme à travers notamment les plans d'aménagement

Elle précise notamment le volume des réceptifs à construire à l'intérieur des zones prioritaires ainsi que la nature et l'importance des aménagements autres que touristiques nécessaires aux besoins des dites zones.

Article 14 : Réalisation des programmes d'aménagement

La mise en valeur d'un programme d'aménagement comprend :

- a- La délimitation de la zone à mettre en valeur ;
- b- L'apurement de la situation foncière et domaniale du terrain ;
- c- Les études de détail de réalisation ;
- d- L'équipement des lots viabilisés ;
- e- La construction des infrastructures ;
- f- L'intégration du tourisme dans l'économie locale.

Article 15 : Délimitation de la zone à mettre en valeur

La SAPCO-Sénégal adressera au Service du Cadastre un plan au 1/5000^e, sur lequel seront reportées les limites de la zone à mettre en valeur. Le service du Cadastre déterminera la situation foncière à l'intérieur de ce périmètre.

La SAPCO-Sénégal fera procéder, sous le contrôle de ce service, à la délimitation des terrains du Domaine national à immatriculer à son nom propre, ainsi que des parcelles dépendant du Domaine Public incorporées au projet et qui doivent être déclassées pour être ensuite immatriculées.

Article 16 : Apurement de la situation foncière et domaniale du terrain

La SAPCO-Sénégal adressera à la Direction chargée des Domaines le relevé, accompagné d'un plan, des parcelles nécessaires à l'aménagement de la zone prioritaire en distinguant entre :

- 1- Les parcelles dépendant du Domaine Public ;
- 2- Les parcelles à immatriculer, qu'elles dépendent du Domaine National ou du Domaine Public à déclasser ;
- 3- Les parcelles déjà immatriculées au nom de l'état ;
- 4- Les parcelles immatriculées au nom de personnes autres que l'état, et dont l'acquisition doit être poursuivie, au besoin; par voie d'expropriation.

La Direction des Domaines donnera ensuite à la SAPCO-Sénégal un accord de principe sur l'emprise du projet.

Elle engagera, immédiatement, les procédures de nature à rendre disponibles les terrains concernés et notamment, celles tendant au retrait des autorisations qui auraient pu être concédées sur le Domaine Public, au déclassement du Domaine Public, à l'immatriculation du Domaine National, à la désaffectation du Domaine Privé, à l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Les frais de toute nature nécessités par la mise en oeuvre desdites procédures, (délimitation, immatriculation, indemnités diverses, notamment d'expropriation et de désaffectation) seront avancés par la SAPCO-Sénégal.

Article 17 : études de détail

Dés l'obtention de l'accord de principe, la SAPCO-Sénégal complète les études de faisabilité par les études de détail des équipements à réaliser.

Elle peut agir en tant que maître de l'ouvrage ou en tant que maître de l'ouvrage délégué ; elle peut effectuer elle-même donner des délégations de maîtrise d'ouvrage. Elle peut effectuer ces études elle-même, ou les confier par contrat à tout organisme compétent.

A l'issue de cette étude, la SAPCO-SENEGAL arrêtera un programme d'actions qui ne pourra être exécuté qu'après son approbation par le Ministère chargé du Tourisme.

Article 18 : Travaux d'aménagement

La SAPCO-Sénégal effectuera ou fera effectuer tous travaux d'infrastructures nécessaires à l'aménagement et au fonctionnement des périmètres opérationnels et en particulier à l'équipement des lots viabilisés.

- a- Par travaux d'infrastructure, les contractants désignent les travaux de voirie, les forages, l'adduction et la distribution d'eau, la construction des réseaux électriques, l'assainissement, les branchements téléphoniques, le traitement des ordures, les plantations, les appontements et travaux portuaires, l'aménagement des plages, etc.

- b- Par lots viabilisés ; on entend aussi bien les terrains destinés à l'édification des réceptifs, que les installations communes réalisées par la SAPCO Sénégal. Pour réaliser ces travaux, la SAPCO Sénégal interviendra conformément au code des marchés.
- c- Cependant, en ce qui concerne les réseaux d'adduction et de distribution d'eau, d'adduction électrique, et de distribution électrique, et les branchements téléphoniques, la SAPCO Sénégal est tenue par les dispositions édictées par les pouvoirs publics et les établissements publics.

Article 19 : Défense du patrimoine

En dehors de son action de développement, visant principalement la création de nouvelles stations touristiques, la SAPCO-Sénégal est chargée de la défense du patrimoine existant déjà. Elle peut s'intéresser à ce titre aux entreprises touristiques installées antérieurement à sa création, soit pour en faciliter la gestion ou la modernisation, soit pour empêcher qu'une transaction éventuelle n'ait pour résultat de mettre fin à leur activité.

Article 20 : Protection et régénération des ressources naturelles

En liaison avec les services compétents des Ministères chargés de l'Environnement, de l'Agriculture et des Eaux et forêts, des Collectivités locales, et des Affaires maritimes, la SAPCO-Sénégal se préoccupe de maintenir l'équilibre écologique de la zone. A ce titre, elle participe aux actions de défense de l'environnement. Elle se préoccupe de la même façon des problèmes de la pollution de la mer, de l'avancée de l'érosion côtière et des nuisances de toutes sortes.

A la demande ou avec l'accord du Gouvernement, la SAPCO-Sénégal pourra intervenir lorsqu'il s'agira de mener des actions intéressant le développement touristique.

Article 21 : Responsabilité sociale de l'entreprise.

La SAPCO Sénégal doit intervenir dans le domaine social, dans le but de contribuer à l'amélioration du niveau de vie des populations installées à proximité des zones prioritaires ou d'améliorer les équipements, en particulier sanitaires des villages et villes environnants.

L'Association SAPCO-Solidaire a pour mission d'accompagner pour un développement durable les populations vivant dans les zones d'intérêt touristique dans des domaines tels que la santé, l'éducation, la réalisation des micro-projets....

La SAPCO-Sénégal pourra intervenir dans toutes manifestations ayant des répercussions directes évidentes sur le développement des zones touristiques.

TITRE III : RELATIONS DE LA SOCIETE AVEC LES PROMOTEURS

Article 22 : Principes généraux d'attribution des terrains

Les terrains aménagés sont destinés à être attribués à des promoteurs susceptibles de contribuer au développement touristique du Sénégal. La finalité de cette opération est ainsi clairement exprimée et la SAPCO-Sénégal ne saurait se satisfaire de la simple exécution des engagements financiers des promoteurs s'il apparaissait, par ailleurs, que leurs projets ne correspondent pas aux besoins du marché, et que les réceptifs risquent d'être mal utilisés ou déficitaires. Il en résulte que la SAPCO Sénégal aura pour mission de réaliser, une collaboration étroite avec les investisseurs. Elle aura en conséquence la possibilité d'user de tous moyens convenables, pour s'assurer avant le lancement de l'opération, de ses chances de succès, et pour contribuer pendant la période de gestion à sa réussite.

La SAPCO Sénégal aura la mission d'exercer pour le compte de l'Etat le contrôle des opérations réalisées dans les zones d'intérêt touristique. Ce contrôle s'exercera en quatre temps, pendant la phase préparatoire, pendant la période de construction, à la fin de la construction, enfin pendant la période de gestion.

Article 23 : Recherche des promoteurs

La SAPCO-Sénégal reçoit les investisseurs et les promoteurs sénégalais ou étrangers résidents ou non, désirant investir dans le tourisme. Elle leur fournit toute information utile.

En relation avec l'APIX, la SAPCO-Sénégal pourra rechercher de nouveaux investisseurs et promoteurs, au Sénégal ou hors du Sénégal, et d'affecter une fraction raisonnable de ses ressources à cette tâche de promotion .

Article 24 : Relation avec les promoteurs

La SAPCO-Sénégal est chargée, pour le compte de l'Etat, d'entretenir les meilleures relations avec les promoteurs sélectionnés et désireux d'investir dans une opération touristique, à condition qu'ils présentent, bien entendu, les garanties requises. Cette assistance se manifeste de plusieurs façons.

En premier lieu, la SAPCO-Sénégal cède aux promoteurs le titre de propriété qu'elle détient sur les terrains destinés à la construction de leurs installations.

En deuxième lieu, elle facilite dans la limite de ses compétences aux mêmes promoteurs, les formalités d'obtention des permis de construire et d'octroi des avantages prévus par la Code des Investissements.

En troisième lieu, elle fournit aux promoteurs les pièces administratives nécessaires à la constitution de leurs dossiers de demande de prêt à long ou à moyen terme.

Toute relation avec les promoteurs est subordonnée à l'agrément du projet par la SAPCO- Sénégal.

Article 25 : Période préparatoire

La SAPCO-Sénégal consent à tous les promoteurs dignes d'intérêt qui en font la demande dans la limite des disponibilités, une pré-option durant laquelle le promoteur remet à la SAPCO-Sénégal un dossier préalable dans lequel figurent notamment les indications suivantes :

- Désignation des promoteurs, surface financière, répartition du capital prévu ;
- Caractéristiques de l'établissement projeté ;
- Montant de l'investissement ;
- Sources de financement
- Calendrier des opérations.

Article 26 : Régime des options conditionnelles – Etudes des dossiers Contrôle a priori

A l'issue de cette période s' il apparaît à la SAPCO-Sénégal que le projet se présente de façon favorable,elle signera avec son partenaire un protocole d'accord cadre. Le dossier complet de l'opération doit être présenté suffisamment à temps pour permettre d'y apporter éventuellement les modifications ou aménagements jugés nécessaires avant la transformation de l'accord en contrat.

La SAPCO-Sénégal étudie les dossiers qui sont présentés et s'assure d'une part du caractère régulier des opérations projetées principalement sur le plan financier, d'autre part de la conformité du projet avec les dispositions légales et sanitaires, avec le Schéma - Directeur et plan d'aménagement de la zone avec le règlement d'urbanisme et aussi avec le cahier des charges d'aménagement et d'architecture préparé par ses services.

Si les conclusions sont satisfaisantes la SAPCO Sénégal donne alors son agrément au projet. Dans le cas contraire, elle oppose un refus lequel doit être motivé.

Dans tous les cas, la SAPCO Sénégal perçoit à titre définitif, une rémunération pour frais d'étude de dossier.

Article 27 : Régime de l'Option Irréversible

En même temps qu'elle donne son *agrément* au promoteur, la SAPCO-Sénégal transforme alors le protocole d'accord cadre en un contrat de réalisation de projet touristique comportant une cession de droit de propriété. Cette promesse énonce les clauses principales de cette cession. L'octroi de cette option est subordonné aux conditions suivantes :

- a- Accusé de réception par le promoteur de la notification de l'agrément de la SAPCO Sénégal ;
- b- Dans le cas où un promoteur veut obtenir la levée des réserves formulées par la SAPCO-Sénégal, engagement de modifier son programme conformément aux observations jointes à l'agrément ;
- c- Engagement du promoteur de participer à la gestion de la station dans le cadre du comité de station.

A partir du moment où la SAPCO Sénégal a donné son agrément au programme, elle fournit aux promoteurs toute l'assistance nécessaire, pour faciliter la réalisation de leur projet.

Article 28 : Réalisation du programme – Contrôle pendant cette période

Lorsque le promoteur, ayant obtenu l'agrément de la SAPCO-Sénégal, le permis de construire, et le financement de son projet, en entame la réalisation, la SAPCO-SENEGAL exerce un contrôle sur les opérations de construction en cours , pour s'assurer que le programme et le planning initialement prévus sont bien respectés

Article 29 : Cession des titres de propriété

Lors du démarrage des travaux ,la signature de la promesse de cession, est transformée en cession pure et simple d'un titre de propriété. Les conditions financières de cette cession seront définies par arrêté conjoint du Ministre chargé des Finances et du Ministre chargé du Tourisme sur proposition de la SAPCO SENEGAL.

Article 30 : Achèvement des travaux – Contrôle a posteriori - Ouverture des établissements

L'ouverture de l'établissement d'hébergement touristique est soumise à l'accord formel de la société en relation avec les services techniques compétents.

Article 31 : Contrôle pendant la période de gestion

La SAPCO-Sénégal exerce, en relation avec les services techniques du Ministère chargé du Tourisme, un triple contrôle pendant toute la période de gestion sur les établissements implantés dans les terrains aménagés.

Tout d'abord, elle s'assure que les prestations sont de bonne qualité et que la gestion des établissements d'hébergement touristique ne saurait compromettre l'image de marque de la zone touristique.

Les actes transférant aux promoteurs la jouissance des terrains pourront prévoir la possibilité pour la SAPCO-Sénégal, avec l'assistance éventuelle de l'Etat, d'intervenir si la situation des établissements devenait particulièrement critique.

Cette intervention pourra revêtir diverses formes : assistance technique, recherche de nouveaux associés, changement de gérance, voire, dans les cas les plus extrêmes, rachat du titre de propriété.

Article 32 : Principes généraux d'attribution des équipements collectifs

Les équipements collectifs édifiés par la SAPCO-Sénégal dans les zones prioritaires conformément à l'étude de factibilité, et aux plans des diverses zones peuvent être

loués à des personnes susceptibles de les gérer convenablement et dans l'intérêt de la station.

Les actes de location passés entre la SAPCO-Sénégal et les commerçants devront prévoir dans tous les cas au profit de la SAPCO Sénégal, une clause de résiliation en cas de mauvaise gestion.

Les commerçants à qui seront donnés en gérance ces équipements collectifs seront sélectionnés par la SAPCO-Sénégal.

Certains équipements collectifs d'intérêt général ou insuffisamment rentables pourront être gérés directement par la SAPCO Sénégal.

Article 33 : Gestion des stations

La SAPCO-SENEGAL est chargée pour compte de l'Etat, d'assurer la promotion des investissements et la gestion des zones touristiques aménagées. Par promotion on entend l'ensemble des actions menées au Sénégal ou à l'étranger, pour faire connaître ces zones et retenir le maximum de promoteurs.

Par gestion, on entend le bon fonctionnement des équipements, l'entretien des installations et des plantations, , les services publics découlant de l'existence d'une importante collectivité (nettoisement, éclairage public, assainissement, traitement des ordures etc...).

Pour ces tâches de promotion et de gestion, il sera créé dans chaque station, un comité de station présidé par le Directeur Général de la SAPCO où seront obligatoirement représentés, outre la SAPCO-Sénégal, tous les promoteurs ou exploitants intéressés directement ou indirectement à la station, les services techniques de l'Etat et les collectivités locales. Ce comité assistera la SAPCO-Sénégal dans les tâches de gestion et pourra même, se voir confier des missions précises par la SAPCO Sénégal.

Ces tâches de promotion et de gestion sont dévolues au comité de station qui est présidé par la SAPCO-Sénégal et qui regroupe obligatoirement tous les promoteurs ou exploitants établis dans la station, ainsi que les services techniques de l'Etat et de la Collectivité locale.

Le Comité de station supportera les dépenses d'animation, d'entretien, de fonctionnement et de publicité de la station. Il fera face à ces dépenses en prélevant une cotisation obligatoire d'un montant suffisant sur les chiffres d'affaires des opérateurs touristiques en accord avec tous les partenaires .

Le montant de cette cotisation dont le principe se trouvera contractuellement fondé dans les actes passés entre la SAPCO-Sénégal d'une part, les promoteurs et les gérants d'autre part, sera fixé annuellement suivant une clef de répartition des charges définie par le comité de gestion de la station.

Le président pourra poursuivre par tout moyen légal, le recouvrement du budget. Le refus de s'acquitter de ses obligations pour un membre l'expose à la résiliation de son contrat de concession d'activités sur la ou les stations touristiques.

Quel que soit le type de titre d'occupation, tout exploitant établi dans une station touristique devra disposer d'une concession d'activité délivrée par la SAPCO-SENEGAL.

TITRE IV : RELATION ENTRE LA SAPCO SENEGAL ET LES POUVOIRS PUBLICS ET LES ETABLISSEMENTS PUBLICS

Article 34 : Principes Généraux

Dans l'exercice de ses activités, la SAPCO-Sénégal est soumise à l'ensemble des dispositions légales et réglementaires auxquelles sont assujetties toutes les sociétés ayant leur siège au Sénégal, sous réserve des dérogations.

Article 35 : Relations avec les services de l'Urbanisme au sujet des autorisations de construire

La SAPCO-Sénégal est autorisée à rédiger un cahier de charges d'aménagement technique et d'architecture que les promoteurs sont tenus de respecter en ce qui concerne leurs réalisations.

Ce cahier des charges sera communiqué pour avis au Service de l'Urbanisme. Il s'appliquera naturellement aussi aux constructions réalisées par la SAPCO Sénégal elle-même.

Article 36 : Relations avec l'Agence de Promotion des Investissements et des Grands Travaux

Ces relations sont définies par un protocole d'accord signé par les deux structures.

Article 37 : Relations avec les Services en charge de l'environnement et des ressources naturelles

En ce qui concerne les périmètres de reboisement existant déjà dans les périmètres concédés à la SAPCO-Sénégal, des accords entre la SAPCO-Sénégal et le Service des Eaux et Forêts régleront, dans chaque cas, les problèmes afférents à ces périmètres.

Article 38 : Relations avec les Services de la SONES, de la SDE, de l'ONAS, de l'urbanisme, de l'habitat, de la SENELEC et de la SONATEL

Il sera passé des accords techniques de coopération entre d'une part la Direction chargée de l'Hydraulique, la SONES, la SDE, la Direction chargée de l'Habitat, la

Direction chargée de l'Urbanisme, la SENELEC, l'ONAS et la SONATEL et d'autre part la SAPCO- Sénégal pour la facilitation des travaux sur les terrains aménagés.

TITRE V : RESSOURCES DE LA SAPCO SENEGAL

Article 39 : Ressources humaines

En plus de son personnel permanent, la société pourra s'attacher pour des périodes déterminées et au fur et à mesure de ses besoins, le service d'experts, consultants et de bureaux d'études sénégalais ou étrangers.

Article 40 : Rapport d'activités

Il sera établi, à l'intention du Conseil d'Administration et des organismes de tutelle, des rapports d'activités trimestriels.

Article 41 : Budget annuel

Il sera établi, au plus tard un mois avant la clôture de l'exercice social, le budget détaillé de l'exercice suivant.

Article 42 : Mise à la disposition de la SAPCO Sénégal des ressources nécessaires

Au cas où il apparaît, à l'examen d'un budget, que les ressources de la société seront inférieures à ses besoins, la SAPCO-Sénégal pourra; avec l'accord de son Conseil d'Administration, rechercher un complément de ressources, sur fonds d'emprunts, à moyen et long termes.

Au cas où ces fonds d'emprunts seraient insuffisants ou si cette hypothèse se révélait inopérante, l'Etat s'engage par la présente convention dans les limites du plan prévisionnel d'équipement et de fonctionnement, à accompagner les programmes d'aménagement de la SAPCO-Sénégal dans le cadre, de son budget consolidé d'investissement.

Article 43 : Rapports annuels

La SAPCO-Sénégal établira chaque année à l'attention de son Conseil d'Administration, actionnaires, des autorités de tutelle un rapport annuel d'activités. Par ailleurs, le commissaire aux comptes établira un rapport sur les comptes de la société avant leur approbation par l'Assemblée Générale.

POUR LA SAPCO-SENEGAL

LE PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

POUR LA REPUBLIQUE DU SENEGAL

LE MINISTRE DE L'ECONOMIE ET DES FINANCES

LE PREMIER MINISTRE