Prima Center

CHARTE
PRIMA CENTER
CONAKRY

Préambule

Les promoteurs du Centre commercial Prima Center Conakry ont regroupé dans un seul endroit, 70 activités commerciales permettant d'y effectuer : Shopping, loisirs, promenades, banques, bureaux, transit, pharmacie, électronique, restaurants, bars, sandwichs, prêt-à-porter, jouets, opticien, librairie, pressing, joaillerie, etc. et la présence d'un Hyper Marché.

Toutes les activités du Centre Commercial Prima Center Conakry sont opérées par des commerçants indépendants, Investisseurs privés, organismes financiers et autres.
Le Centre Commercial est conçu et construit de sorte à lui éviter le poste de charge élevé d'électricité et à cet égard, les coursives sont à l'air libre privilégiant ainsi la nature.

Des arbres sont plantés et entretenus sous le regard vigilant des locataires qui doivent veiller sur la protection de la nature et de la beauté du site.

Étant donné la rareté de l'électricité à Conakry en 2013, tout est fait pour maintenir la fraîcheur dans ce lieu.
La Charte d'accès à la location au Centre commercial Prima Center Conakry doit être approuvée et signée par le locataire avant son adhésion à l'esprit de gestion dans une galerie marchande.
La charte impose des règles sans lesquelles le Centre Commercial Prima Center de Conakry ne pourrait fonctionner de façon durable et harmonieuse.
Avoir une activité dans le Centre Commercial Prima Conakry est un privilège pour 70 promoteurs et opérateurs économiques qui conjuguent leurs efforts ensemble sur le premier site qui permet au visiteur de se restaurer, de donner rendez-vous, de faire son shopping, de flâner, de faire ses opérations bancaires, de voir du beau monde, de faire ses courses et ceci est un atout considérable pour le commerçant.

1 Sélection des locataires

Parce que les promoteurs décideront et choisiront en toute liberté et selon des critères et des standards qu'ils connaissent bien; les postulants, futurs locataires doivent lire cette charte et l'accepter de façon inconditionnelle ;

Tout d'abord, la Charte refuse de louer aux amateurs, aventuriers, spéculateurs et ceux qui pensent que leur bas de laine ou plutôt leurs économies suffiraient à eux seuls de les rendre éligibles dans le privilège d'être locataire à Prima Center Conakry ;

Le choix se portera sur les professionnels expérimentés ainsi que sur les commerçants qualifiés et reconnus sur la place et qui ont fait leur preuve à travers leurs activités à Conakry ;

Le promoteur pourrait refuser qu'un commerce soit exploité par l'épouse ou l'époux d'un directeur ou d'une directrice de société en mission pour une année ou deux souvent en voyage et qui prendrait le risque de fermer sa boutique pour accompagner son époux ou son épouse;

Les emplacements de La clinique et de certaines activités sont définis et décidés par les promoteurs du Centre Commercial en fonction de l'accès par le parking pour les livraisons ou en raison des heures d'ouverture tardive ou matinale ;

Lorsque vous choisirez la boutique qui vous convient, le choix de cette boutique et de son activité doivent également convenir aux promoteurs de Prima Center Conakry à qui revient la décision finale de louer à untel ou de refuser de le faire sans en donner les raisons ;

Un centre Commercial veille au regroupement harmonieux des activités et ceci est très important ;

Quand le promoteur prend la décision de mettre un bar ou autre activité à un endroit précis, il ne le fait pas de façon hasardeuse mais à cause de son expérience, il connaît l'attraction que pourrait faire une activité sur le client ou le visiteur avant d'acheter, pendant et après ;

L'emplacement à un endroit précis d'une activité se décide en fonction de ce que cette activité provoquera comme attraction sur le client et ce, dès qu'il arrive au parking du Centre Commercial face aux activités par où le client passera, ce qu'il traversera, ce qu'il verra, ce qu'il entendra, ce qu'il sentira, ce qu'il n'avait pas prévu d'acheter, l'influence provoquée ou ce qu'il se donnera l'intention de faire une autre fois ;

Le promoteur décide de façon stratégique de l'emplacement des boutiques et de leurs activités pour que toutes les activités du Centre Commercial profitent du passage des visiteurs ;

Toute location faite de gré à gré entre un locataire qui cède son activité à un futur locataire pourrait entraîner le refus catégorique du bureau de gestion et annuler la transaction sans avoir à donner d'explication et quelles qu'en soient les raisons.

2 Ouverture du Centre

La charte impose l'ouverture des commerces et des lieux de restauration pendant les jours fériés et les dimanches justement à cause de l'effet attractif que pourrait apporter à la ville de Conakry, le Centre Commercial Prima Center Conakry ;

La charte rappelle qu'un Centre commercial est un lieu public qui reçoit toutes les catégories sociales et qui n'interdit à aucune couche sociale son accès ;

Dans un Centre Commercial on ne refuse pas l'accès aux personnes démunies qui lèchent les vitrines, qui se promènent et qui n'achètent rien. Ne les éconduisez jamais ;

Le Centre Commercial veille à l'accoutrement des visiteurs qui ne doivent pas choquer et des panneaux indiqueront l'attitude et le comportement à respecter par les clients ;

L'heure d'ouverture pour la Librairie est souhaitée de 7h00 à 20h00 à cause de la vente des journaux et du café matinal pris par les visiteurs ;

Les bars et sandwichs: ouverture souhaitée à partir de 07h00 du matin jusqu'à 00H00 ;
L'hypermarché ouvre à 9h00 ainsi que les autres boutiques et travaillent en non-stop jusqu'à 20H00 même les dimanches, jours férié et jours de fête ;

Le restaurant et la salle des fêtes pourraient travailler en toute liberté puisqu'à des heures tardives, le Centre Commercial ferme et les noctambules sortiront sans avoir à traverser les vitrines des boutiques fermées en vue de réduire le risque de vol des boutiques ;

Le travail tardif ou nocturne de certains commerçants ou de leurs employés est soumis à l'obligation des locataires de respecter l'horaire de fermeture et d'ouverture du centre qui ne doit pas entraver celui des nettoyeurs et de la sécurité.

3 Sécurité

L'accès étant libre, la vigilance est de mise de la part du locataire ainsi que de son personnel et des vigiles en faction pour éviter les rixes qui pourraient dégénérer ;

Les toilettes ne doivent pas servir aux ablutions, fumoirs, rencontres douteuses ; ni servir de WC public aux voisins du Centre Commercial ;

Les vigiles doivent tout faire pour maintenir l'ordre et la salubrité dans le site ;

À cause de leur passage nocturne pour le nettoyage et la surveillance pendant la nuit, vos clés sont à garder précieusement car le risque est trop grand pour que le personnel n'en fasse des copies dans un moment d'inattention. Vous êtes responsables à tout moment en cas d'effraction ou de vol. Vous êtes tenus d'assurer votre commerce ;

Les femmes de ménage ne sont pas habilitées à garder votre boutique et encore moins les vigiles ;

La sécurité incendie est de votre responsabilité à chaque instant et toute anomalie doit être signalée au bureau de gestion ;

Les émeutes et grèves, quand elles ont lieu, requièrent de votre part une grande attention et une vigilance absolue.
La sécurité de circuler et la lutte contre le pickpocket doivent faire l'objet d'une grande attention de votre part.

4 Propreté et harmonie du site

Les lieux doivent être maintenus dans un état de propreté permanente ;

Les rats, cafards, insectes, saleté, poussière, doivent être vos soucis permanents et des jours de traitement sont prévus en veillant au contact des produits avec les aliments ;

Les façades des boutiques doivent être identiques et harmonieuses. Les gestionnaires n'accepteront jamais que les boutiques soient bariolées ou décorées de l'extérieur en dérangeant la beauté et l'harmonie des couleurs et des tons du Centre Commercial ;

La musique à tu tête du vendeur de cassettes et CD est strictement interdite ;

Les hauts parleurs faisant la promotion ou la vente d'un produit d'une boutique x n'est pas tolérée ;

Les câbles électriques qui pendent et le vol de courant sont interdits et exposent le contrevenant à son exclusion du Centre Commercial ;

Les mauvais branchements et l'anarchie sont interdits et exposent le contrevenant à son exclusion du Centre Commercial ;

Les bruits et désagréments ne sont pas tolérés ;

Le stationnement des voitures des locataires ne doit pas être au détriment des clients qui sont prioritaires.

5 Animations

Le bureau de gestion pourrait décider d'exposer des voitures, des œuvres d'art, de faire venir des artistes , des chanteurs, des animateurs en tous genres qui se produiront aux lieux et endroits qu'il sera seul à choisir sans en demander l'avis des locataires ;

L'animation du Centre Commercial se fera par le bureau des gestionnaires pour l'ensemble du centre laissant aux commerçants la liberté de faire ou pas la publicité et la promotion de leur activité dans le support de leur choix ;

Les gestionnaires pourraient décider de faire un matraquage médiatique lors de l'ouverture du Centre Commercial qui pourrait se décliner de plusieurs manières ou décider de laisser l'effet de curiosité sur la population qui viendra à coup sûr découvrir l'espace commercial et choisir le moment opportun pour le faire ;

Les gestionnaires pourraient décider en toute liberté de faire appel à la Télévision locale, journaux, affiches, prospectus, dépliants et pourraient décider d'arrêter une campagne en fonction de l'affluence des visiteurs et de la bonne observation du comportement des clients ;

Les gestionnaires expérimentés savent distinguer les visiteurs curieux de ceux qui viennent acheter ou tuer le temps et pourraient moduler leur campagne publicitaire en toute indépendance ;

Les estrades qui pourraient servir de lieux d'animation permettront les chaises et les tables aux locataires de bars et restaurants à proximité ;

Les shows et spectacles peuvent être proposés, suggérés, vendus et même animés par le bureau de gestion et les locataires pourraient en proposer à leurs bénéfices s'ils s'acquittent des droits de la Galerie. Les droits incluent les charges de la galerie et le prix payé pour la surface occupée ;

Un syndicat des locataires réunis une fois par trimestre pourrait être créé et qui permettrait à tous les locataires de désigner 2 ou 3 personnes qui veillent à leurs intérêts ainsi qu'à celui du Centre Commercial ;

Le nombre restreint de représentants du syndicat permet une meilleure communication avec le bureau de gestion ;

Le syndicat représenté par 3 locataires peut discuter des soucis des locataires et débattre avec le bureau de gestion en vue de trouver le meilleur compromis pour le bon fonctionnement du Centre Commercial Prima Center Conakry.

6 Loyer et Pas de porte

Une fois que les deux parties, le promoteur et le locataire se sont mis d'accord sur l'emplacement de la boutique et de l'activité appropriée, nous parlons du PAS DE PORTE ou du ticket d'entrée dans un espace comme celui-ci ;

Le PAS DE PORTE étant le ticket qui est à payer à la caisse du promoteur, cette somme est payée moyennant un reçu et ceci, avant le loyer payé une année d'avance et la caution de trois mois ;

Le locataire qui s'est acquitté du PAS DE PORTE garde son reçu et pourrait rendre la boutique dans l'état dans lequel il avait trouvé la boutique et se fera rembourser du PAS DE PORTE de la somme intégrale s'il venait à le faire directement auprès de la caisse de Prima Center Conakry ;

Et si le locataire choisit de céder son activité à une tierce personne, personne acceptée pour ses moyens financiers et pour sa moralité reconnue, la transaction pourrait se faire en face des gestionnaires du Centre Commercial et avec l'accord absolu des gestionnaires. Le cédant pourrait même en tirer un substantiel bénéfice, un genre de plus-value à la seule condition que l'activité du nouvel acquéreur soit conforme à l'harmonie du Centre Commercial ;

Un bail dans un Centre Commercial prend de la valeur chaque année. Et les commerçants par leur savoir-faire, par leur ingéniosité, jour après jour participent de la sorte à la valorisation de leur boutique ;

Le PAS DE PORTE est une somme payée certes pour accéder au droit d'exploiter un commerce

dans le premier Centre Commercial de Conakry, ce droit lui donne le privilège de faire partie d'un groupe qui gagne plus vite parce qu'il exploite un commerce à côté d'autres activités dans un enclos sécurisé, nettoyé, gardé et animé ;
Le loyer et le Pas de Porte sont fixés en euro et payés en francs guinéens au taux de la Banque Centrale de Guinée et les loyers doivent être payés au plus tard le 5 de chaque mois ainsi que les factures de gasoil et autres en vous rendant dans le bureau des Gestionnaires.

La quittance du loyer est éclatée en deux de sorte que les gestionnaires du Centre Commercial puissent entretenir le site et le maintenir en parfait état de fonctionner ;

Deux (2) factures vous seront présentées : une de 40% dite facture de charges et d'entretien ; l'autre de 60% correspondant à la facture du loyer mensuel ;

Le barème du loyer est arrêté et fixé au mètre carré occupé pour un espace aussi prestigieux ;

Le prix du loyer au mètre carré est le même pour toute la Galerie avec quelques variantes en fonction de la surface et de l'emplacement du local loué.

7 La Concurrence

La clause de non concurrence: dans une galerie marchande, il y a près de 40 activités uniques et reconnues mondialement et près d'une vingtaine qui donnent des catégories de ces activités ou bien des classes A B et C. Exemple: A habits hommes chic et de bonne facture ou grande marque. B Habits hommes moins cher.
On se retrouve donc avec 2 boutiques de la même activité, concurrentes mais avec une clientèle partagée aux moyens différents ;

La pharmacie est unique ainsi que la librairie-papeterie, la pâtisserie boulangerie, l'opticien, le joaillier, la garderie pour enfants, le laboratoire photos, le pressing, la joaillerie, la bijouterie, la

clinique-laboratoire, mais les promoteurs accorderont un salon de coiffure hommes et un autre pour dames ;

Chaussures et habillements pourraient se décliner en plusieurs boutiques permettant les spécialités de distinguer un commerce d'un autre et cela est pareil pour les distributeurs de billets d'argent qui pourraient être disposés en plusieurs endroits pour des banques différentes. Plusieurs boutiques électroniques. Plusieurs espaces de téléphonie cellulaire et plusieurs kiosques à gadgets sont prévus. 3 banques. 3 sociétés de transport rapide. 3 kiosques à sandwichs. 3 bars en des lieux épars. Plusieurs kiosques à confiserie. Plusieurs kiosques à galettes ;

Pour les activités qui risqueraient de mettre en péril le fonctionnement de celui qui fait l'activité jumelle, la clause de non concurrence quand elle est signée, elle empêche le commerçant de vite franchir le pas et de vendre ou de promouvoir le même produit que son jumeau ;

La clause de non concurrence empêche les commerçants de s'entre-déchirer. Un genre de statut quo signé lors de la signature de bail et de cette charte détermine les activités claires de chacun des commerçants.

8 Divers

Les femmes de ménage et les vigiles ne sont pas là pour faire le ménage de votre boutique ni faire vos courses et encore moins, transporter vos effets personnels de votre voiture vers la boutique ou vice versa. Votre personnel est plus indiqué pour le faire ;

Les locataires doivent pousser les habitants de la capitale Conakry à donner rendez-vous à Prima Center Conakry ;

Faire rêver le client et le Ramener au Centre Commercial est un travail de chaque instant de tous les locataires ;

Sur les pignons, les murs et les toitures du Centre Commercial Prima Center Conakry tous les panneaux publicitaires lumineux ou pas sont payants ;
Les vendeurs ambulants et à la sauvette ainsi que la concurrence déloyale sont à combattre avec la plus grande énergie tout simplement par la dénonciation et par leur reconduite hors de la galerie par les vigiles exclusivement car ces personnes-là ne paient ni loyers ni taxes ni impôts et sont nuisibles à la bonne marche du Centre Commercial mais surtout de votre propre activité ;

La contrefaçon et toutes les ventes de produits contrefaits n'est pas de la responsabilité des promoteurs du Centre Commercial. En aucun cas les promoteurs ne peuvent se substituer au rôle de l'Etat dans la répression des contrevenants ;

La responsabilité du commerçant sur le plan fiscal n'est pas du ressort du Promoteur.
Chaque contribuable répond de ses actes envers l'administration fiscale de la République de Guinée ;

La réputation du Centre Commercial est votre affaire de chaque instant.
Deux fois par an, des SOLDES pourraient être organisées de façon spectaculaire avec pour OBLIGATION de la participation de tous les locataires sans exclusivité. Et ceci avec l'appui et le concours du syndicat des locataires.

Fait à CONAKRY, le .....

Le promoteur, *Le Locataire,*