



Nogent sur Marne,  
le 23 avril 2019

**Objet : Proposition de prise à bail de 98 m<sup>2</sup> de bureaux au 2<sup>ème</sup> étage.**

Monsieur,

Nous vous confirmons que le local situé au deuxième étage du 188 Grande Rue Charles de Gaulle à Nogent sur Marne serait adaptable pour mettre en place une activité de santé.

L'objectif est d'installer l'activité médicale gérée par le Pôle Santé Pluridisciplinaire Paris-Est.

Cette activité est encadrée par un médecin spécialiste de la médecine de réadaptation enregistré au Conseil de l'ordre des médecins de Créteil.

Nous sommes en cours de validation de faisabilité du projet et procédons actuellement aux montages des dossiers pour :

- L'obtention du numéro FINESS de l'ARS (Agence Régionale de Santé) pour les prises en charges sécurité sociale,
- Lancer la campagne de recrutement des médecins,
- Obtenir des financements publics et les subventions auprès des différents ministères concernés (santé, social et économie),
- Obtenir des financements privés.

Nous avons besoin de six mois environ pour réunir toutes les conditions favorables d'exercice.

Nous vous demandons de bien vouloir étudier notre proposition et serions heureux d'un accord des deux parties sur les termes et conditions suivantes :

- Surface : 98 m<sup>2</sup> environ
- Parkings : 2 emplacements de stationnement en sous-sol
- Date de prise d'effet du bail : 01/10/2019
- Type de bail : Commercial 6-9 ou engagement ferme de 9 ans
- Conditions suspensives :

Obtention du numéro FINESS de l'ARS pour les prises en charges sécurité sociale  
Obtention des financements publics auprès des ministères concernés (santé, social et économie)

- Loyer de base HT HC: 190€/m<sup>2</sup>/An soit un loyer annuel de 18 624 € HT - HC qui pourrait monter en progression sur 3 années :

Année 1 : 145€ HT-HC/m<sup>2</sup>/An soit un loyer annuel de 14 210€

Année 2 : 165€ HT-HC/m<sup>2</sup>/An soit un loyer annuel de 16 170€

Année 3 : 185€ HT-HC/m<sup>2</sup>/An soit un loyer annuel de 18 130€



- Charges : 2 930€ / an, soit ? €/m<sup>2</sup>/an
- Taxe foncière + Taxe bureaux : 3070 €, soit ? €/m<sup>2</sup>/an
- Taxe sur les stationnements : 2 400 € / an ? /m<sup>2</sup>/an
- Régime fiscal : TVA (20%)
- Franchise de loyer : 4 mois à compter du démarrage du bail afin d'aider la société KHEPRISANTE à leur travaux d'installation.
- Dépôt de garantie : 3 mois de loyer HT HC
- Loyer payable par mois d'avance
- Règlement des charges pendant la période de franchise de loyer.

Pour que vous puissiez mieux apprécier notre activité pour trouvez ci-joint :

- une présentation synthétique du projet avec le budget prévisionnel,
- la plaquette du Pôle Santé qui a déjà commencé à exercer dans le cadre de la coordination de soins de supports.

Dans l'attente de votre réponse, veuillez agréer, Monsieur, nos plus sincères salutations.

Evelyne Revellat  
Directrice et Fondatrice de Khépri Santé  
Centre de santé pluridisciplinaire  
Et Présidente du Pôle Santé

Khépri Santé  
188 Gde rue Charles de Gaulle  
94130 Nogent sur Marne  
RCS 844 445 410 Créteil

Pièces jointes :  
Devis des travaux  
Projet de santé du Pôle