

DOSSIER PERSONNEL

Fiche commerciale

RÉALISÉ PAR M. , AOI-PRO
LE 19 / 05 / 2026

AOI-PRO
L'Immobilier Commercial 100% Pro
Depuis 2016



FONDS DE COMMERCE

380 m², MERIGNAC

327 800 € *

*327 800 € honoraires inclus.
298 000 € hors honoraires.
Honoraires : 10 % T.T.C à la charge de l'acquéreur.
Copropriété de lots



Négociatrice

M.

agence@aoi-pro.fr



Agence

AOI-PRO
Tel. 05 56 33 27 25
<https://www.aoi-pro.fr/>
agence@aoi-pro.fr



MERIGNAC RARE Cession FONDS DE COMMERCE BAR RESTAURANT BRASSERIE du midi 400m2 LICENCE 3

RÉFÉRENCE N° 726

DESSCRIPTIF & CARACTÉRISTIQUES DES PIÈCES

« MERIGNAC RARE Cession FONDS DE COMMERCE BAR RESTAURANT BRASSERIE du midi

*Restaurant à développer avec terrasse visibilité extraction sortie directe rocade 400 m2
Licence 3*

Surement une des plus belles cessions et outils de travail à fort potentiel sur 2023, et à céder pour un projet de création ou développement de votre activité.

Opportunité rare sur emplacement premium, cession de fonds de commerce avec ou sans travaux selon votre proposition culinaire et concept. Très bon état.

Ce local commercial entièrement équipé et sécurisé comporte une forte ergonomie de travail avec 370 m2 de surfaces commerciales clientèle, dont 70 m2 de terrasse à ciel ouvert. Additionnée à 110 m2 de cuisine équipée avec sens de la marche respecté, réserves avec chambres froides, zone de livraison, labo et locaux sociaux vestiaires salariés et bureau gestion.

Le tout sous climatisation, sanitaires PMR, son intégré, sécurité du bâtiment, bac dégraisseur, tableau triphasé et extraction D 600, LICENCE 3, parking clients de 55 places.

Ce bar restaurant est sous ERP 5 N avec classement ERP 4 possible pour plus de 300 personnes.

A ce jour, 180 places assises pour un EBE de 91 000 euros. Le loyer commercial sécurisé par un bail commercial pour 5 000 à 5 400 euros mensuel selon la destination et la déspecialisation accordée sur d'autres activités commerciales. Bail commercial 3 6 9 neuf couvrant les activités CAFE BAR RESTAURANT BRASSERIE DEBIT DE BOISSONS.

Salariés formés à reprendre (chefs, second, serveurs serveuses) et matériel de qualité sur cette cession. Amplitudes du soir acceptées : 04h00 du matin.

Activités possibles sous franchise, enseigne ou projets indépendants : Concept nouveau ou reprise CHR Restauration avec extraction, Bar tapas, Bar restaurant du midi et bar ambiance festive voir Karaoké et loisirs les jeudi soir, vendredi soir, samedi soir et repas familiaux les dimanches. Bar ambiance le soir, à la carte et sur menus du midi. Bar Brasserie ou buffets cuisines du monde. Idéal pour votre projet de lieu décomplexé, à la fois intime et convivial pour vos besoins en restauration et club festif cocktails. Développement à réaliser du mercredi soir au samedi soir, afterworks et soirées événements bar club DJ SET, concerts, One man show, séminaires pros. Un projet de développement d'indépendants reste un idéal, ou création FRANCHISE en restauration avec ou sans DRIVE, ou laboratoire alimentaire pour desservir



RÉFÉRENCE N° 726

DESCRIPTIF & CARACTÉRISTIQUES DES PIÈCES

NIVEAU	PIÈCE	M2	EXPO.	SITUATION	COMMENTAIRES
RDC	Réception	260			Sie commerciale
RDC	Cuisine	110			
RDC	Sanitaires	10			
RDC	Réserve				
EXT	Parking extérieur				24 Places
EXT	Terrain				Total environ 1350m2
EXT	Terrasse	70			



RÉFÉRENCE N° 726

CARACTÉRISTIQUES DU BIEN

INFORMATIONS GÉNÉRALES

- Type de bien Fonds de commerce
- Type de transaction A vendre

ASPECTS FINANCIERS

- Prix 327 800 €
- Prix au m2 784 €
- Bien soumis à l'encadrement des loyers Non
- Fonds de commerce 327 800 €
- Loyer HT HC / an 64 800 €
- Loyer HT HC / mois 5 400 €
- Dépôt de Garantie 8 000 €
- Taxe Foncière 3 993 €
- Taxe Foncière - payeur Preneur
- Régime fiscal TVA en sus

COPROPRIÉTÉ

- Bien en copropriété Non

BAIL

- Bail en cours Oui
- Date effet du bail 01/04/2021
- Bail tout commerce Non
- Durée du bail 9 année(s)
- Date échéance bail 31/03/2030
- Type Bail Bail commercial 3/6/9

SURFACES

- Surface 380 m2
- Surface Utile 260 m2
- Surface balcon logeable / loggia 70 m2

EXTÉRIEUR

- Neuf - Ancien Ancien
- Normes ERP Oui
- Etat général Très bon état

INTÉRIEUR

- Etat intérieur Très bon
- Clair Oui

AUTRES

- Nombre de terrasses 1
- Type de Stationnement Extérieur
- Nombre places parking 24
- ADSL possible Oui
- Interphone Non
- Digicode Non
- Visiophone Non
- Alarme Oui
- Télésurveillance Oui
- Chambre Froide Oui
- Climatisation Oui

PROFESSIONNEL

- Activité Bar Brasserie, Brasserie, Café, Restaurant
- Licence III
- Code APE 5610A
- Activités autorisées Restaurant Pizzeria Bar lic III
- Fermeture Hebdomadaire tous les soirs + Week end



RÉFÉRENCE N° 726

CARACTÉRISTIQUES DU BIEN

COMPTE DE RÉSULTAT

▪ C.A.	255000
▪ CA (N-1)	224 343 €
▪ CA (N-2)	273 638 €
▪ CA (N-3)	296 168 €
▪ Ticket Moyen	21.50 €

DIAGNOSTICS

▪ Concerné par un Etat des Risques et Pollutions (ERP)	Non
▪ Soumis à l'affichage du DPE	Non



RÉFÉRENCE N° 726
ALBUM PHOTOS DU BIEN

