Image not found
https://www.placedescommerces.com/sites/frontend/retif/default/images

Restaurant, Bar licence IV 80 couverts avec terrasse en centre ville d'Annecy (74000)

Annonce **C1371950** mise à jour le **29 septembre 2026**

Description de l'activité

Annecy (74000) : A vendre fonds de commerce de restauration à identité culinaire marquée, ainsi que les murs commerciaux qui l'abritent, situés sur l'un des axes les plus fréquentés d'Annecy, à quelques minutes du lac et de la vieille ville.

Une véritable opération patrimoniale sur un emplacement de premier ordre.

Le chiffre d'affaires HT s'élève à 564 000 € sur 12 mois, avec une marge brute de 69,4 %, et l'établissement bénéficie d'une note moyenne de 4,9/5 sur près de 950 avis clients.

Le loyer en place est de 33 600 € HT/ an, avec taxe foncière refacturée au preneur.

Le bien développe une surface de 200,90 m2 sur deux niveaux, avec une terrasse de 16,54 m2 en jouissance exclusive, et offre environ 80 couverts, dont 50 en salle et 30 en terrasse, avec Licence IV.

Un bail neuf de 9 ans a été signé en juin 2024, avec une destination « tous commerces ».

L'équipe est composée de 7 personnes et l'établissement dispose d'un fichier de 6 000 clients qualifiés.

Les murs sont proposés au prix de 718 240 € FAI, avec un rendement brut de 5,0 %.

Le loyer actuellement en place se situe environ 15 % sous la valeur locative de marché, offrant ainsi une réserve de revalorisation.

Le potentiel de développement est important grâce à 85 m2 de surface commerciale actuellement inexploités au niveau inférieur, avec deux accès indépendants et une cave à vin.

Cet espace peut être aménagé en bar caché, salle de groupes ou faire l'objet d'une location séparée, pour un revenu potentiel estimé entre 12 000 et 18 000 € HT/ an.

La salle actuelle, avec 2,3 m2 par couvert, permet d'atteindre une capacité de 80 places sans travaux.

Les deux jours de fermeture hebdomadaire constituent également un potentiel de développement supplémentaire.

Prix de vente : 1 200 640 € FAI, dont 80 640 € TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur, soit 7,20 % du prix hors honoraires, fixé à 1 120 000 €.

Honoraires inclus : 7,2 % à la charge de l'acquéreur.

Prix hors honoraires : 1 120 000 €.

Classe énergie : D.

Classe climat : B.

Le commerce possède : **une licence IV**, **une terrasse**
Nombre de places en salle : **80**
Nombre de places en terrasse : **30**

Surface commerciale : 200 m²

Surface totale :

200 m²

Loyer annuel : 33 600 €

Éléments chiffrés (HT) :

CA	564 000 €
Nb pers.	7

Informations sur la cession

Type de cession : murs à vendre obligatoirement
Prix de cession : **1 200 640 €** FAI (prix de l'immobilier inclus)

Localisation

Localisation : **Annecy (74000), Haute-Savoie, Auvergne-Rhône-Alpes**

Nombre d'habitants* à Annecy : **52 161 (grande ville)**

Précision(s) sur la ville : en bord de rivière ou lac

Photos

Il n'y a pas de photos pour cette annonce.