



L'immobilier en toute  
*Simplicité*

avec bonne humeur !

ENTRE AUXERRE  
ET VEZELAY



## Connaissez-vous beaucoup d'opportunités vous permettant de devenir propriétaire à la fois de votre bar-restaurant et de vos locaux ?

C'est ce que nous vous proposons avec cette vente au prix total de 318.000 € frais d'agence inclus.

- un fonds de commerce avec licence IV : "débit de boissons, café, bar, restaurant, traiteur, plats à emporter" au prix de 150.000 €
  - et les locaux dans lequel il est exploité, comprenant la partie commerciale, mais aussi un logement T5 au prix de 150.000 €
- Auquel s'ajoute les honoraires d'agence de 6% TTC soit 18.000 € à la charge de l'acquéreur.

Situé à Châtel Censoir, petit village au sud de l'Yonne bordé par le canal du Nivernais, à la jonction du Morvan, du Vézélien et de l'Auxerrois.

Vous avez peur de ne pas avoir assez de clientèle en raison de la ruralité ? C'est une fausse croyance.

En plus d'une clientèle locale fidèle ; vous bénéficierez à la belle saison d'un fort afflux touristique en lien :

- avec le canal du Nivernais et les bateaux qui y naviguent et qui séjournent au port du village,
- mais aussi les cyclistes empruntant le vélo route qui le longe ;
- les sportifs qui font de l'escalade aux Rochers du Saussois ;
- et les nombreux gîtes du village.

Ce restaurant est ouvert depuis sa création sous Napoléon 3 ! Il a donc été créé entre 1850 et 1870, par un certain Mr NIE, ancien grognard, qui a été le 1er à exploiter ce restaurant.

En termes de concurrence, seulement 3 restaurants sont à 15 minutes autour.

Le fonds de commerce nécessite 2 personnes à temps plein pour le faire tourner toute l'année, avec un appui saisonnier à la haute saison.

Actuellement gérant + un cuisinier salarié.

La salle intérieure de 35m<sup>2</sup> comprend 26 couverts (10 tables) ; et l'espace extérieur 60/80 couverts, en grande partie abritée par une pergola bioclimatique installée en 2023.

Le matériel professionnel est renouvelé régulièrement.



L'immobilier en toute  
*Simplicité*

avec bonne humeur !

ENTRE AUXERRE  
ET VEZELAY



#### Période d'ouverture :

- basse saison d'octobre à mars : 6 jours sur 7, service tous les midis et 2 soirs le vendredi et samedi

- haute saison avril à septembre : 7 jours sur 7 services midis et soirs

En 2023, difficulté de recrutement du personnel supplémentaire, fermeture le mardi, le mercredi et le jeudi midi

En 2025, à partir d'avril toujours 6j/7 avec en plus ouverture tous les soirs ; et ouverture 7j/7 en juillet, août et septembre

- congés/fermeture : 1 semaine en octobre et 4 à Noël

#### Partie financière :

- CA 2022 HT : 278.195 €

- CA 2023 HT : 262.737 €

- CA 2024 HT : 290.916 €

#### Ticket moyen :

- en 2023 : 28,97 €

- en 2024 : 29,50 €

- en 2025 arrêté en octobre : 28,81 €

Seule l'activité de restauration est aujourd'hui exploitée.

Forte demande pour l'activité traiteur pour des mariages, anniversaires, associations.

A noter, la présence du Domaine Saint Marc à moins d'1km500 qui accueille de nombreuses cérémonies avec une salle de réception de 200 couverts et qui fait donc appel à des traiteurs extérieurs.

#### Détails techniques :

- surface partie professionnelle 85 m<sup>2</sup>

- chauffage par insert à bois et chaudière fioul (fonctionnelle, entretien chaque année, ramonage annuel, mais changement à prévoir dans les prochaines années)

- partie bar de 30m<sup>2</sup> attenante à la salle de restauration : 3 petites tables + 5/6 places assises au bar. Tout équipé : bière, café, frigos, congélateur, lave-verre, télévision

- partie cuisine professionnelle : piano 5 feux + grill ; four mixte ; frigos ; table réfrigérée ; friteuses ; 3 espaces de rangement ; hotte ; plonge

- buffet réfrigérant

- zone de stockage : chambre froide - frigos - armoire froid négatif

- dérogation PMR obtenue.

Intervention pour conformité aux normes de sécurité prévue avant la vente.



L'immobilier en toute  
*Simplicité*

avec bonne humeur !

ENTRE AUXERRE  
ET VEZELAY



Pour la partie habitation de 130m<sup>2</sup>, le logement est accessible depuis l'intérieur du restaurant est se situe au 1er et 2nd étage.

Au premier étage un couloir dessert une pièce à vivre ; une chambre ; cuisine aménagée et équipée ; un bureau ; salle de bains ; wc

Au second étage un palier dessert 3 chambres et un grand grenier.

Deux caves sous le bâtiment, l'une avec la chaudière et la cuve à fuel.

Au fond de la cour, deux espaces de rangement, l'un équipé de la chambre froide.

Et une dépendance de 150m<sup>2</sup> pouvant être utilisée de façon commerciale ; notamment pour l'accueil de groupe grâce à la salle de réception (capacité 45 couverts). Cet espace est équipé d'un four à pizza.

Grenier au-dessus.

Jardin derrière, avec accès indépendant.

Détails techniques :

Bâtiments entretenu et rénové au fil des années

- toiture en 2015, 2019 et 2020
- volets en 2019
- réfection murs extérieurs 2017
- double vitrage
- chauffage identique à celui de la partie pro. DPE classé E.

Je vous invite à me contacter



**Pauline SIROT, agence SIROT Immobilier**

**9 rue du Faubourg  
89660 FONTENAY SOUS FOURONNES**

**06.37.63.38.79 - [contact@sirotimmobilier.fr](mailto:contact@sirotimmobilier.fr)**

+ de **50** avis clients

4,8/5 avis clients google

5/5 avis clients facebook

5/5 avis clients pagesjaunes

+ de **10ans** d'expérience  
dans l'immobilier

