

## FICHE DE PRESENTATION C.25.007

### VENTE MURS + FONDS DE COMMERCE – épicerie fine



**Parce que ce n'est pas juste une épicerie fine qui tourne très bien (334 K€ de CA) : c'est en effet « le » commerce de référence qui fait vibrer le cœur d'une jolie petite cité médiévale du Cantal en plein renouveau : Pleaux.**

Pleaux est l'une des 250 « Petites Cités de Caractère » de France : 250 communes au patrimoine remarquable qui souhaitent le valoriser et s'en servir **pour attirer de nouveaux commerçants, entrepreneurs, familles et touristes.**

Produits fermiers régionaux, conserves, pâtés, charcuterie et fromages, miels, confitures, chocolats, confiseries et délicieux gâteaux secs, sans oublier un grand choix de vins, spiritueux et bières artisanales cet épicier (qui existe depuis 50 ans) propose depuis 3 ans quelque 800 références de produits sélectionnés auprès de 80 fournisseurs locaux, triés sur le volet, pour répondre aux attentes de la clientèle.

Ses clients locaux sont des Cantaliens d'origine, des municipalités et entreprises locales (pour leurs pots de l'amitié, cérémonies de vœux, etc.) mais aussi de (jeunes) retraités CSP+ à fort pouvoir d'achat et des familles parisiennes, bordelaises, lyonnaises propriétaires de maisons secondaires, qui viennent à Pleaux et ses environs lors de toutes les vacances et des longs weekends, voire de plus en plus en télétravail. Et ses autres clients sont les nombreux touristes français et étrangers de passage pendant les congés et les longs weekends.

La propriété se décompose en :

Très bel immeuble d'habitation étant du XVIème siècle, entièrement rénové, de charme et très confortable, avec, toit en lauzes et ardoises régulièrement entretenu et pierres apparentes

En RDC donnant sur la place principale, un **local commercial** d'environ 76 m<sup>2</sup> (36,5 m<sup>2</sup> de surface de vente, 22,2 m<sup>2</sup> de réserves, cave de 18 m<sup>2</sup>), grande vitrine, entièrement aménagé et équipé (étagères, banque froide fromages - chambre froide 3,5 m<sup>2</sup> - avec étagères en bois -, 2 meubles froid positif neufs pour boissons et produits frais, cave de stockage de 18 m<sup>2</sup>, balance, caisse, outils de coupe...).

### **SYNDEFI**

122, chemin du champ de la Croix - 69400 GLEIZE  
Tél. : +33.(0)6.45.67.03.68 - [info@syndefi.fr](mailto:info@syndefi.fr) - [www.syndefi.com](http://www.syndefi.com)  
S.a.r.l. au capital de 8.000 € - RCS Villefranche Tarare 449 744 184 - APE : 741G

Accès par jardin fermé ensoleillé (+ de 100 m<sup>2</sup>), très agréable et calme (avec dépendances de 16 m<sup>2</sup>), donnant sur la partie **habitation** de 135 m<sup>2</sup> avec

- 1er étage : cuisine équipée, vaste et lumineux salon - séjour de 43 m<sup>2</sup>, plafond avec poutres et pierres apparentes. Vue donnant sur la place principale, cheminée à insert ventilé, récupérant la chaleur vers l'étage supérieur. Salle d'eau avec lavabo, douche et WC.
- 2e étage : couloir avec rangements, et bureau desservant une chambre parentale, 3 chambres dont une en mezzanine. L'étage bénéficie également d'une salle de bains avec lavabo, baignoire/douche et WC.

## DPE D

### Activité

Clientèle locale fidèle et très agréable (résidents permanents et secondaires, collectivités et entreprises) et touristique française et étrangère. Le commerce jouit d'une excellente réputation par le choix, les prix et la qualité de ses produits, ainsi qu'un accueil chaleureux et une hygiène irréprochable.

L'activité est répartie comme suit :

- 40 % en produits frais (fromages, charcuteries, crèmerie, poissons fumés, caviar, foie gras...),
- 20 % pour la partie caviste (bières, cidres, vins - 150 références - et spiritueux),
- 20 % en épicerie sucrée (gâteaux, chocolats, miels, confitures, thés, cafés, jus de fruits, desserts...)
- 20 % en épicerie salée (épices, plats cuisinés, conserves légumes, pâtes, champignons, sauces, biscuits apéritifs, tartinables, produits de la mer, soupes, spécialités locales, foies gras, huiles, vinaigres, moutardes, pâtés et terrines).

**Effectif :** couple

**Atouts :** Propriété au calme  
Terrasse / jardin  
Village prisée avec toutes les commodités  
Clientèle fidèle  
Activité en fonctionnement  
Fort Potentiel de développement  
Activité en zone FRR

### Données financières :

K.Euros	2024	2023	2022	2021
Chiffre d'Affaires	334K€	310 K€	269 K€	
EBE	32 K€	32 K€	32	
Taux occupation				

**Motif de cession :** Départ en retraite des gérants

**Prix de cession :** 75.000 € pour le Fonds de Commerce  
245.000 € pour l'Immobilier  
**Total 310.000 € FAI**

## SYNDEFI