

RIOM · PUY-DE-DÔME · LE CLOS DE
L'HORLOGE · DOSSIER ACQUÉREUR

Un triplex meublé au-dessus des toits de Riom

*Entièrement restauré, climatisé à
chaque niveau, livré meublé et équipé.
Dans le cœur historique, face à la Tour
de l'Horloge. Vous signez, vous louez.*

199 000 €

SANS FRAIS D'AGENCE ACQUÉREUR

63,94 m²

LOI CARREZ, MESURÉS

3 niveaux

2 SALLES D'EAU

DPE C

CLIMAT A · VALABLE 2035

Meublé

INVENTAIRE DÉTAILLÉ



Un produit fini. Rien à faire, rien à acheter, rien à attendre.

Dans l'ancien, la plupart des biens à vendre à Riom demandent des travaux, un ameublement et plusieurs mois avant le premier loyer. Celui-ci est prêt le jour de la signature.

01

Climatisation réversible aux trois niveaux

Une pompe à chaleur air-air par niveau, qui chauffe l'hiver et rafraîchit l'été sous les toits. Rare dans l'ancien en centre historique, et décisive pour louer de juin à septembre.

02

Meublé et équipé, inventaire signé

Du canapé aux couverts, du linge de lit à l'électroménager. Aucune avance d'ameublement, et le statut de loueur meublé s'ouvre immédiatement.

03

Restauration intégrale terminée

Électricité neuve certifiée Consuel, menuiseries bois double vitrage, sols, plafonds, toiture refaite. Amiante et plomb : néant.

04

DPE C, sans échéance

150 kWh/m²/an, étiquette climat A. Le bien satisfait déjà toutes les étapes du calendrier de décence énergétique, y compris celle de 2034.



VISITE VIRTUELLE

Visitez-le en 3D avant de vous déplacer

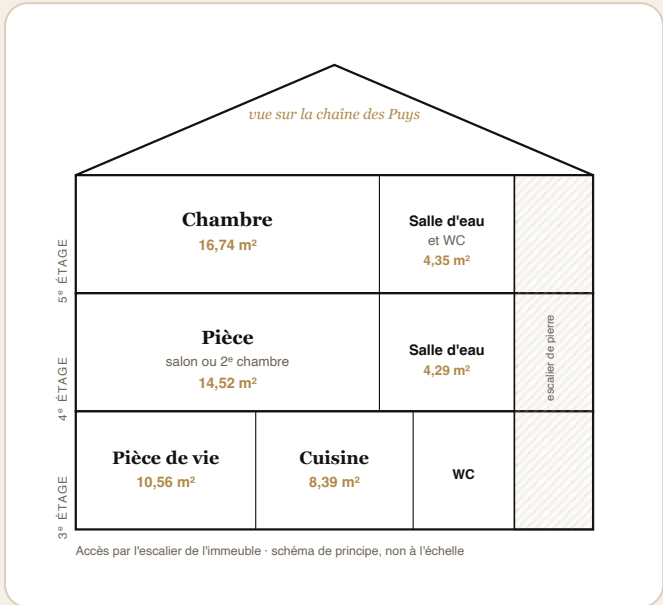
Un triplex se comprend mal en photo. La visite Matterport vous fait circuler dans les trois niveaux, monter l'escalier de pierre et regarder par chaque fenêtre, en 35 points de vue. Le bien y est présenté tel qu'il est vendu, meublé.



Sur papier : scannez le code avec votre téléphone. my.matterport.com/show/?m=wJyMgGEQbnz

Trois niveaux privés, une pièce par usage

Le triplex occupe les 3^e, 4^e et 5^e étages du bâtiment C, en fond de cour, au calme. Les niveaux sont reliés par un escalier de pierre en colimaçon d'origine. L'immeuble n'a pas d'ascenseur.



PIÈCE	SURFACE CARREZ
Niveau haut • 5 ^e étage	
Chambre, fenêtres sur les toits et les volcans	16,74 m ²
Salle d'eau avec WC	4,35 m ²
Niveau intermédiaire • 4 ^e étage	
Pièce aménagée en salon, ou seconde chambre	14,52 m ²
Salle d'eau	4,29 m ²
Niveau d'entrée • 3 ^e étage	
Pièce de vie	10,56 m ²
Cuisine équipée, fermée	8,39 m ²
WC, dégagements et paliers	5,09 m ²
Total loi Carrez	63,94 m ²

Mesurage loi Carrez du 23 mai 2025, AGN Diagnostics (64,41 m² au sol). Exposition ouest. Lot n° 212 de la copropriété, parcelle BX 304.

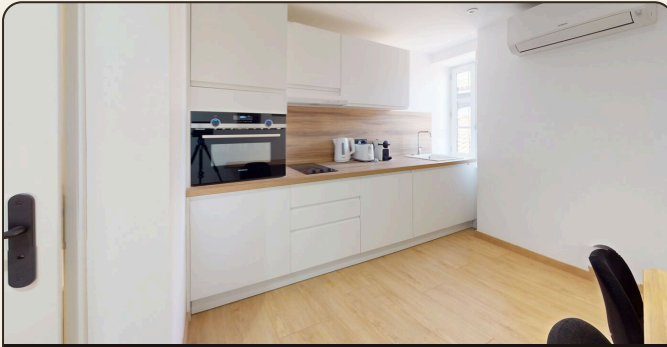
Aménagé aujourd'hui avec un salon et une chambre, le triplex se loue aussi en deux chambres, chacune avec sa salle d'eau : une configuration recherchée en colocation et en location à des professionnels en mission.



Le salon, poutres anciennes conservées



L'escalier de pierre d'origine



Cuisine équipée, four et induction Siemens



La chambre du dernier niveau



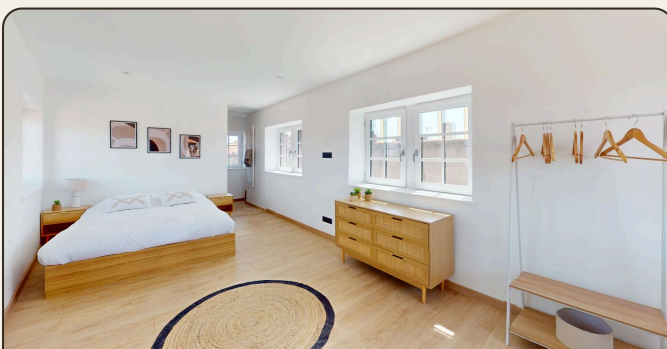
Le coin repas



Salle d'eau en travertin



Salon, coin télévision



Chambre, rangements et penderie



Douche à l'italienne, sèche-serviettes

Ce qui a été refait, et ce qui a été gardé

Refait à neuf

- ◆ Électricité complète, compteur Enedis individuel, attestation Consuel de septembre 2025
- ◆ Climatisation réversible par pompe à chaleur air-air, une unité par niveau
- ◆ Menuiseries bois, double vitrage à lame d'argon
- ◆ Sols, plafonds et éclairage encastré
- ◆ Toiture refaite, isolation de toiture jugée très bonne au DPE
- ◆ Cuisine équipée : four et plaque induction Siemens, hotte, plan de travail bois
- ◆ Deux salles d'eau en travertin, douches à l'italienne, sèche-serviettes
- ◆ Ballon d'eau chaude de 120 litres, ventilation mécanique

Conservé

- ◆ Poutres anciennes apparentes
- ◆ Escalier de pierre en colimaçon entre les trois niveaux
- ◆ Murs en pierre de 30 à 40 cm, qui gardent la fraîcheur l'été

Diagnostics

- ◆ Amiante : aucun matériau repéré
- ◆ Plomb : aucun revêtement au-dessus des seuils, sur 95 unités mesurées
- ◆ DPE C, 150 kWh/m²/an, climat A, n° ADEME 2563E1720529U, valable jusqu'au 22 mai 2035
- ◆ Coût énergétique estimé par le DPE : 930 à 1 310 € par an

Le cœur historique de Riom, à 15 minutes de Clermont



Au-dessus des toits : la basilique Saint-Amable
et la chaîne des Puys

Rue de l'Horloge, au pied de la tour qui lui donne son nom, dans le centre ancien de pierre de Volvic. Commerces, écoles, pharmacie et marché à pied.

Clermont- Ferrand

env. 15 km, 10 min
en TER

Gare de Riom

ligne directe Paris-
Clermont

Autoroute A71

accès à quelques
minutes

Volvic, Vulcania

la chaîne des Puys,
classée à
l'UNESCO

Qui loue ici

- ◆ Magistrats, avocats et greffiers de la Cour d'appel de Riom, souvent mutés pour quelques années
- ◆ Salariés et ingénieurs du bassin clermontois : Michelin, le CHU, l'Université Clermont Auvergne
- ◆ Professionnels en mission, éligibles au bail mobilité de 1 à 10 mois
- ◆ Visiteurs de la chaîne des Puys, de Vulcania et des villes thermales voisines

Les chiffres, avec toutes les hypothèses

Une simulation prudente, en location meublée de longue durée, avec un mois de vacance par an. Chaque hypothèse est écrite : vous pouvez la refaire avec les vôtres.

900 €

loyer mensuel
meublé visé, hors
charges

5,4 %

rendement brut sur
le prix, 12 mois de
loyer

3,5 %

rendement net de
charges, sur le coût
total d'acquisition

≈ 200 €

d'impôt par an en
LMNP au réel à 30
%, contre ≈ 3 270 €
en location nue

ACQUISITION	MONTANT
Prix, dont mobilier estimé à 8 000 €	199 000 €
Frais d'acquisition, environ 7,7 % sur la partie immobilière	14 700 €
Coût total d'acquisition	213 700 €

Le mobilier, ventilé à l'acte, n'est pas soumis aux droits de mutation.

EXPLOITATION ANNUELLE	MONTANT
Loyers : 900 € × 11 mois	9 900 €
Charges de copropriété du lot (budget voté 2026)	– 1 050 €
Taxe foncière, estimation à confirmer	– 850 €
Assurance propriétaire non occupant	– 150 €
Cotisation foncière des entreprises	– 150 €
Comptabilité LMNP	– 300 €
Revenu net avant impôt	7 400 €

Pourquoi le meublé change tout sur la fiscalité

En location meublée non professionnelle (LMNP) au régime réel, vous amortissez l'immeuble (hors terrain, sur 30 ans) et le mobilier (sur 7 ans). Sur ces hypothèses, l'amortissement annuel est d'environ 7 000 €, soit presque tout le revenu net : le résultat imposable tombe à environ 430 € par an pendant les sept premières années, puis à environ 1 600 €.

MÊME LOYER, LOCATION NUE, MICRO-FONCIER

≈ 3 270 € / an

d'impôt et de prélèvements sociaux pour un contribuable à 30 %, soit 30 % abattus et 47,2 % d'imposition sur le reste.

LOCATION MEUBLÉE, LMNP AU RÉEL

≈ 200 € / an

d'impôt et de prélèvements sociaux, au même taux : environ 3 000 € économisés chaque année.

Ce que cela représente

Après charges et impôt, le revenu net est d'environ 3,4 % du coût d'acquisition. Pour un contribuable à 30 %, un placement imposé normalement devrait rapporter environ **6,4 % brut** pour laisser autant ; à 41 %, environ **8 %**. À cela s'ajoutent une éventuelle revalorisation du bien et la possibilité de louer en courte durée, qui ne sont pas intégrées ici.

Simulation indicative, non contractuelle, à valider avec votre conseiller. Loyer fondé sur la moyenne des loyers d'appartements à Riom (environ 13,9 €/m²/mois en juillet 2026, soit 890 € pour cette surface), avant prime pour un bien meublé, rénové et climatisé. Terrain retenu à 15 % de la valeur. Depuis la loi de finances pour 2025, les amortissements déduits en LMNP sont réintégrés dans le calcul de la plus-value à la revente, puis soumis aux abattements pour durée de détention. La location de courte durée suppose l'accord du règlement de copropriété et l'enregistrement du logement en mairie.

Les réponses franches, avant la visite

Combien d'étages faut-il monter ?

Trois étages par l'escalier de l'immeuble pour atteindre l'entrée, puis l'escalier de pierre en colimaçon entre les niveaux. Il n'y a pas d'ascenseur. C'est la contrepartie du calme d'un fond de cour et de la vue du dernier niveau.

Le bien ouvre-t-il droit à une défiscalisation sur travaux ?

Non. Les travaux ont été réalisés et payés par le vendeur : il n'y a plus de travaux à déduire pour l'acquéreur. L'avantage fiscal qui s'applique est celui de la location meublée (LMNP), détaillé plus haut.

La cuisine est-elle ouverte ?

Non, c'est une pièce fermée de 8,39 m², entièrement équipée, avec un coin repas.

Les murs sont-ils isolés ?

La toiture l'est, très bien selon le DPE. Les murs en pierre de 30 à 40 cm ne le sont pas, ce qui est la règle dans un immeuble ancien de cette qualité. Le bien est classé C malgré tout, grâce à la pompe à chaleur.

Que coûte la copropriété ?

Environ 1 050 € par an pour le triplex, sur un budget de 12 369 € voté pour 2026 (18 lots, syndic Citya). Les procès-verbaux des dernières assemblées générales vous sont transmis avant toute offre.

Le mobilier est-il compris ?

Oui, en totalité, selon l'inventaire détaillé pièce par pièce joint au dossier. Sa valeur est ventilée à l'acte, ce qui réduit les frais d'acquisition.

Peut-on y ajouter une cave ?

Oui. Une cave en sous-sol, dans le même immeuble, peut être acquise avec le triplex. Demandez-nous les conditions.

Quand peut-on louer ?

Le jour de la signature. Le logement est meublé, équipé et déjà proposé à la location : l'acquéreur peut reprendre cette exploitation ou signer immédiatement un bail meublé classique.

Les pièces disponibles, sur simple demande

Les pièces dont votre notaire et votre banque auront besoin sont réunies et vous sont transmises sur simple demande.

- ◆ Dossier de diagnostic technique complet (AGN Diagnostics, mai 2025) : Carrez, amiante, plomb, électricité, DPE
- ◆ Attestation ADEME du DPE en classe C
- ◆ Attestation Consuel de septembre 2025
- ◆ Inventaire détaillé du mobilier, pièce par pièce
- ◆ Procès-verbaux des assemblées générales et budget de copropriété 2026-2027
- ◆ Modificatif de copropriété créant le lot 212 (AGE du 12 décembre 2024)
- ◆ Visite virtuelle Matterport en 35 points de vue

199 000 €

MOBILIER COMPRIS · AUCUNS HONORAIRES À LA CHARGE DE L'ACQUÉREUR

Visitez en 3D aujourd'hui, sur place cette semaine

Visites sur rendez-vous. Le dossier complet vous est envoyé sur simple demande.

Thierry Koenig, RS.COM

06 15 10 29 03 · tk@rs.fr

Triplex lot 212 · Le Clos de l'Horloge · 4 rue de l'Horloge, 63200 Riom · Vendeur : RS.COM. Document d'information non contractuel, établi en octobre 2026. Surfaces, diagnostics et charges selon les pièces citées ; simulation financière indicative. Photographies et visite 3D du bien meublé réalisées en 2026.