

Cadastre, registre et acte : trois textes, une maison

Chacun a été écrit à un moment différent et pour une raison différente. Ils se croisent le jour où vous voulez vendre.

1 · Les papiers à réunir d'abord

Réunissez tout avant de commencer. Presque chaque étape de ce guide s'arrête sur un seul document manquant, et repartir de zéro coûte plus cher qu'attendre un jour.

- L'acte d'achat complet, avec sa description et ses limites.
- Une nota simple à jour du registre de la propriété.
- La fiche descriptive et graphique du cadastre, téléchargeable gratuitement avec la référence cadastrale.
- Le dernier avis d'IBI : il dit au nom de qui est la maison fiscalement, et ce n'est pas toujours l'occupant.
- Les autorisations des travaux réalisés, si elles existent : une piscine ou une terrasse fermée changent la surface construite.

2 · L'ordre des démarches

- 1 Téléchargez d'abord la fiche du cadastre. Elle est gratuite et vous donne la surface, l'année et les éléments que l'administration croit que vous avez.
- 2 Demandez la nota simple et posez les deux textes à côté de l'acte, en trois colonnes : surface, limites, titulaire.
- 3 Notez chaque différence, si petite soit-elle, avec sa source et sa date.
- 4 Séparez l'erreur administrative des travaux non déclarés : deux chemins différents et deux coûts différents.
- 5 Corrigez d'abord le cadastre si l'erreur vient de lui, puis le registre : l'ordre inverse multiplie le travail.

3 · Les erreurs que nous voyons revenir

- Penser que le cadastre prouve la propriété. Il ne la prouve pas : le cadastre est fiscal et descriptif, la propriété se prouve au registre.
- Laisser l'avis d'IBI au nom du vendeur pendant des années. Il se paie quand même, et le jour de la vente il faut le régler dans l'urgence.
- Déclarer une piscine construite il y a des années sans regarder d'abord ce que dit la mairie sur ces travaux.

- Croire qu'un écart de mètres se règle par un appel. Il faut presque toujours un plan signé par un technicien.
- Corriger le registre sans corriger le cadastre. Deux ans plus tard, l'écart réapparaît sur l'avis.

4 · Où vous le vérifiez vous-même

Pages officielles, vérifiées le 22/09/2026. L'administration change ses écrans sans prévenir : si quelque chose ne colle pas, c'est la source officielle qui fait foi, pas ce guide.

- **Sede Electrónica del Catastro**

<https://www.sedecatastro.gob.es/>

- **Registradores de España, nota simple**

<https://www.registradores.org/>

- **Ley 7/1985, la referencia catastral como dato del padrón**

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1985-5392>

- **Suma Gestión Tributaria, el IBI y su base**

<https://www.suma.es/concepto-ibi>

Si vous préférez que nous le fassions

149 € le rapport complet et le dossier de correction

69 € la seule comparaison écrite : acte, registre et cadastre

Nous ne sommes ni conservateurs ni techniciens. Un écart de surface ou de limites se corrige avec un plan signé par un géomètre ou un technicien du bâtiment, que vous choisissiez et payez. Nous n'inscrivons rien au registre non plus : cela se fait par un notaire ou par le conservateur.

Une question ? Un message suffit

Écrivez-nous sur WhatsApp au **+34 613 13 87 84** (wa.me/34613138784) et une personne vous répond. Demander ne coûte rien et n'engage à rien.

Guide d'information, ni conseil juridique ni conseil fiscal. contact@holaowners.com · holaowners.com