

Le dossier de votre logement, papier par papier

Les documents qu'on vous demandera toujours, où les obtenir, et ce qu'il faut comparer à quoi.

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. Si vous ne le trouvez pas, le notaire qui l'a reçu conserve la minute et peut vous en délivrer une copie.
- Une nota simple du Registre de la propriété, qui dit qui est le titulaire et quelles charges existent. Elle se demande sur le site des registradores.
- L'extrait descriptif et graphique du Cadastre, avec la référence cadastrale et la surface.
- Le dernier avis d'IBI et celui des ordures, avec le montant et le compte prélevé.
- Le certificat de performance énergétique, la police d'assurance habitation, l'attestation de la copropriété disant que vous êtes à jour, et les contrats d'électricité, d'eau et de gaz avec leur dernière facture.

2 · L'ordre des démarches

- 1 Commencez par l'acte et la nota simple : ce sont les deux qui disent ce qui est à vous et avec quelles charges.
- 2 Comparez la référence cadastrale et la surface du Cadastre avec ce que dit l'acte. Si elles diffèrent, notez-le : corriger prend des semaines, et cela ne se fait pas la veille d'une vente.
- 3 Réunissez les avis et factures de l'année (IBI, ordures, copropriété, énergie) et notez sur chacun la date de prélèvement et le compte.
- 4 Passez les échéances en revue : certificat énergétique, assurance, et toute licence ou document d'occupation. Notez chaque date au calendrier.
- 5 Scannez tout en PDF avec des noms clairs (année, type de document) et gardez une copie hors de la maison d'Espagne.
- 6 Écrivez à la fin la liste de ce qui manque. Un dossier qui dit « il manque » vaut mieux qu'un dossier qui comble les trous.

3 · Les erreurs que nous voyons revenir

- Découvrir le jour de la vente que le Cadastre et le Registre ne disent pas la même chose de la même maison.
- Garder l'unique exemplaire papier dans la maison d'Espagne, où vous ne revenez qu'en juin.

- Confondre la nota simple et l'acte : la première est une information du Registre, le second est votre titre.
- Tenir pour valable un certificat énergétique périmé parce qu'« il a été fait à l'achat ».
- Oublier l'attestation de la copropriété disant que vous êtes à jour ; elle se demande au syndic et prend quelques jours.

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/>

■ Colegio de Registradores, sede electrónica (nota simple)

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

■ Suma Gestión Tributaria (Alicante), el IBI

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

■ Ley 49/1960 de propiedad horizontal, texto consolidado

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1960-10906>

Si vous préférez que nous le fassions

190 € le dossier complet, en PDF, dans votre langue et en espagnol

59 € par an la mise à jour annuelle, avec les rappels d'échéance

Nous réunissons, nous vérifions contre l'original et nous citons la source et la date de chaque donnée. Nous n'en inventons aucune, et là où un papier manque, le dossier dit « il manque ». Il ne remplace ni une nota simple ni le rapport d'un technicien.

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