

Les papiers du vendeur, dans l'ordre de leur lenteur

Aucune vente ne tombe sur le prix. Elle tombe sur le papier qui dépend d'un tiers et que personne n'a demandé à temps.

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 et une nota simple à jour du registre de la propriété : elle dit qui figure comme titulaire et s'il y a des charges.
- Le dernier avis d'IBI, avec la référence cadastrale, et celui des ordures.
- Le certificat de performance énergétique en cours de validité, signé par un technicien compétent et enregistré dans votre région.
- L'attestation de la copropriété disant que vous êtes à jour. C'est le syndic qui la signe, et cela prend des jours.
- Le certificat d'occupation qu'exige votre commune, et l'attestation de dette nulle de la banque s'il y a eu un prêt.
- Votre NIE ou NIF en cours de validité et celui de chaque copropriétaire, plus une procuration si l'un ne vient pas signer.

2 • L'ordre des démarches

- 1 Demandez la nota simple avant de signer avec qui que ce soit. Si le registre dit autre chose que ce que vous croyez, mieux vaut le savoir maintenant.
- 2 Commandez le certificat énergétique le premier jour : il dépend de l'agenda d'un technicien et d'un registre régional.
- 3 Demandez l'attestation de la copropriété par écrit, en indiquant la date de signature prévue.
- 4 Demandez à la mairie quel certificat d'occupation elle exige pour votre rue, et commandez-le dès que vous le savez.
- 5 S'il y a eu un prêt, vérifiez qu'il est radié au registre, pas seulement remboursé. La radiation est une démarche à part, avec son délai.
- 6 Réunissez tout dans un seul dossier avec un index et des dates, et portez-le au notaire avant la veille.

3 • Les erreurs que nous voyons revenir

- Commencer par l'agence et laisser les papiers pour la fin. L'acheteur apporte sa date, et la date n'attend pas un certificat.

- Croire qu'un prêt remboursé est radié. Remboursé et radié au registre ne sont pas la même chose, et l'écart se voit le jour de la signature.
- Réutiliser un certificat énergétique périmé. Sa validité est limitée et le notaire le vérifie.
- Oublier l'attestation de la copropriété. C'est l'une des plus rapides à demander et l'une des plus souvent manquantes.
- Ne pas vérifier si le cadastre et l'acte annoncent les mêmes mètres carrés. Un écart se corrige, mais pas en quarante-huit heures.

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 del Registro de la Propiedad**
<https://www.registradores.org/>
- **IDAE, certificación energética de edificios**
<https://www.idae.es/>
- **Ley 49/1960 de Propiedad Horizontal, certificado de estar al corriente**
<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1960-10906>

Si vous préférez que nous le fassions

- | | |
|--------------|---|
| 290 € | le dossier complet du vendeur, avec ce qui manque déjà commandé |
| 120 € | la seule vérification de ce qui vous manque pour pouvoir signer |

Nous ne sommes pas agence immobilière, nous n'estimons pas votre maison et nous ne cherchons pas d'acheteur : nous ne prenons aucune commission sur la vente et n'avons aucun intérêt à ce que vous vendiez vite. Le certificat énergétique est signé par un technicien compétent et l'acte reçu par un notaire ; nous réunissons, vérifions et signalons ce qui manque.

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