

CHECK-LIST

Check-list avant d'acheter un appartement pour le louer à des touristes

Ce qu'il faut vérifier avant de signer le compromis d'un appartement à usage touristique, avec ou sans licence : Registre du tourisme, nota simple, copropriété, mairie, mètres carrés et réservations.

Révisé le 6 octobre 2026 · S'applique à: l'Andalousie, plus les règles de chaque mairie

Elle sert aussi bien si l'appartement a déjà une licence touristique que si vous comptez l'inscrire vous-même ensuite. Faites-la **avant de signer le compromis (contrat d'arras)** : presque tout se vérifie avec la nota simple, les papiers de la copropriété et une demande à l'Urbanisme. Si la commune n'admet pas de nouvelles inscriptions, seul un appartement déjà inscrit vous convient : vérifiez-le sur [Puis-je louer ici ?](#).

Obligatoire = une norme l'exige pour que l'appartement puisse être touristique (avec son article). **Recommandé** = vérification prudente avant de payer. **Selon le cas** = seulement si cela vous concerne.

Obligatoire = exigé par une règle (indiquée). Recommandé = bonne pratique. Selon votre cas = seulement si la situation s'applique.

1. S'il est dit qu'il a une licence : le Registre du tourisme

La « licence » est l'inscription du logement au Registro de Turismo de Andalucía (Registre du tourisme d'Andalousie). Elle s'achète avec l'appartement, mais il faut vérifier qu'elle existe.

- ☐ Cherchez l'adresse dans le moteur de recherche des établissements touristiques de la Junta de Andalucía. **RECOMMANDÉ**
Il doit apparaître inscrit, actif, avec son code VUT ou VFT et les places déclarées. S'il n'apparaît pas, la licence n'existe pas.
- ☐ Vérifiez qui figure comme titulaire de l'exploitation. **RECOMMANDÉ**
Si c'est une société de gestion, demandez quel contrat elle a et jusqu'à quand. Si c'est une personne autre que le vendeur, quelque chose ne colle pas.
- ☐ Comparez les places inscrites avec celles que permettent les mètres carrés du Cadastre. **RECOMMANDÉ**
Une inscription avec plus de places que n'en permettent les mètres carrés est un problème dont vous héritez. Le calcul est à la section 5.
- ☐ Demandez au vendeur s'il a une demande, une inspection ou une procédure d'annulation en cours. **RECOMMANDÉ**
La Junta peut annuler l'inscription pour fausses déclarations, pour non-respect des exigences ou sur signalement de la mairie (art. 9 du Decreto 28/2016).
- ☐ Prévoyez de communiquer le changement de titulaire à la Junta avant la remise des clés. **OBLIGATOIRE**
Procédure 7267, avec l'acte de vente et la nota simple à jour. La communication se fait au préalable (art. 6.2.b du Decreto 143/2014). Le code ne change pas.
- ☐ Ne demandez pas au vendeur de radier la licence si vous comptez continuer à louer à des touristes. **RECOMMANDÉ**
La cessation annule l'inscription. Revenir exige une nouvelle déclaration selon la norme actuelle, et dans une commune avec suspension, ce serait impossible.

2. La nota simple de l'appartement : titulaire, VPO et AFO

Elle se demande en ligne au Registro de la Propiedad (Registre de la propriété, environ 10 €) et montre des choses que le vendeur peut ne pas vous dire.

- ☐ Demandez la nota simple de l'appartement et vérifiez que le vendeur en est le titulaire. **RECOMMANDÉ**
Vous en aurez aussi besoin pour communiquer le changement de titulaire ou pour inscrire le logement.
- ☐ Regardez si le logement est un logement social (VPO) : cela apparaît en note marginale. **OBLIGATOIRE**
Tant que dure la protection, il ne peut pas être touristique, ni entier ni par chambres (art. 1.3.a du Decreto 28/2016 et art. 72.1.e de la Ley 5/2025).
- ☐ S'il a été VPO, confirmez que la durée de protection est terminée ou qu'il a été déclassé. **SELON VOTRE CAS**
Une note ancienne peut continuer d'apparaître : regardez la date de classement et la durée. En cas de doute, demandez à la Delegación de Fomento y Vivienda (délégation du logement).

- ☐ Regardez si le bâtiment est en « *asimilado a fuera de ordenación* » (AFO, assimilé à hors ordonnancement). **OBLIGATOIRE**
C'est inscrit en note marginale. En AFO, pas d'usage touristique sans autorisation municipale préalable et expresse du changement d'activité (art. 1.3.d du Decreto 28/2016).
- ☐ Si le bâtiment est « *fuera de ordenación* » (hors ordonnancement, construit avec permis), demandez quels travaux il admet. **SELON VOTRE CAS**
Aucune norme ne l'exclut de l'usage touristique, mais vous ne pourrez pas faire d'agrandissements ni de travaux structurels que le plan actuel n'autorise pas.

3. La copropriété : règlement et procès-verbaux

Demandez-les au syndic avant de signer. Que d'autres voisins louent à des touristes ne veut pas dire que c'est légal.

- ☐ Demandez le règlement de copropriété (estatutos) et cherchez « *uso turístico* », « *alquiler vacacional* », « *actividad de hospedaje* » ou « *cesión temporal a terceros* ». **OBLIGATOIRE**
Si le règlement interdit l'usage touristique, le logement ne peut pas être inscrit (art. 9.1.g du Decreto 28/2016). Le modifier exige les trois cinquièmes et son inscription.
- ☐ Demandez la nota simple de l'immeuble (du bâtiment, pas de l'appartement). **RECOMMANDÉ**
Y figurent les limitations du règlement inscrites, qui s'imposent aussi aux acheteurs, et leur date d'inscription.
- ☐ Demandez les procès-verbaux des assemblées des dernières années et cherchez des accords limitant ou interdisant l'usage touristique. **RECOMMANDÉ**
Beaucoup de copropriétés de la Costa del Sol ont adopté de tels accords entre 2019 et 2024. Vérifiez s'il s'agit d'accords d'assemblée ou de modifications du règlement.
- ☐ Si l'appartement n'est pas inscrit, comptez sur le fait qu'il vous faudra l'accord exprès de la copropriété. **OBLIGATOIRE**
Depuis le 3 avril 2025 : trois cinquièmes des propriétaires réunissant trois cinquièmes des quotes-parts, avant de commencer (art. 7.3 de la Ley de Propiedad Horizontal).
- ☐ S'il a été inscrit après le 3 avril 2025, demandez le procès-verbal ou le certificat de l'accord qui l'a autorisé. **OBLIGATOIRE**
La Junta le demande pour l'inscription. Sans accord, la copropriété peut exiger la cessation et la Junta annuler l'inscription.
- ☐ S'il a déjà une licence, comparez sa date d'inscription avec celle de toute interdiction. **RECOMMANDÉ**
Si la licence est antérieure, elle reste valable : ces accords ne sont pas rétroactifs (art. 17.12 LPH). Si elle est postérieure, la copropriété peut exiger la cessation (art. 7.2 LPH).
- ☐ Demandez si la copropriété facture une charge supplémentaire aux logements touristiques. **SELON VOTRE CAS**
Elle peut décider, aux trois cinquièmes, une hausse allant jusqu'à 20 % des charges communes (art. 17.12 LPH). Ajoutez-la à vos calculs.

4. La mairie : moratoire et urbanisme

La mairie et la copropriété sont deux filtres distincts, et il faut passer les deux.

- ☐ Vérifiez si la commune admet de nouveaux logements touristiques ou si elle a une suspension (moratoire). **OBLIGATOIRE**
La mairie peut suspendre les nouveaux jusqu'à trois ans (art. 6 du Decreto-ley 1/2025). Málaga ville n'admet plus de nouvelles inscriptions depuis août 2025.
- ☐ Confirmez que l'usage touristique est compatible avec le plan d'urbanisme pour cet immeuble. **OBLIGATOIRE**
En vous inscrivant, vous le déclarez (art. 9.1.e du Decreto 28/2016). S'il ne l'est pas, la mairie le signale et la Junta annule l'inscription (art. 9.3).
- ☐ Demandez par écrit à l'Urbanisme un rapport de compatibilité urbanistique avant de signer. **RECOMMANDÉ**
Ce n'est pas obligatoire, mais c'est le papier le moins cher de l'achat. Interrogez sur la compatibilité, la suspension, le changement d'usage et la situation hors ordonnancement ou AFO.
- ☐ Demandez s'il faut un permis ou une déclaration responsable de changement d'usage. **SELON VOTRE CAS**
Seulement dans les communes qui ont réglementé l'usage touristique avec l'art. 6 du Decreto-ley 1/2025 (art. 6.1.a du Decreto 28/2016).
- ☐ À Fuengirola, vérifiez que l'appartement a une entrée indépendante de l'immeuble. **SELON VOTRE CAS**
Depuis 2024, la commune n'admet pas de nouveaux logements touristiques sans accès indépendant (art. 7.1.6 de son plan). Un appartement avec entrée commune ne s'inscrit pas.
- ☐ Demandez le permis de première occupation (licencia de primera ocupación) ou un certificat équivalent de l'Urbanisme. **RECOMMANDÉ**
C'est la façon habituelle de prouver que le logement respecte la réglementation urbanistique municipale.

- ☐ Demandez à l'Urbanisme s'il existe une procédure de discipline urbanistique sur le logement. **RECOMMANDÉ**
Si elle entraîne la cessation de l'usage touristique, la mairie la communique à la Junta pour qu'elle annule l'inscription (art. 9.4 du Decreto 28/2016).

5. L'appartement : mètres carrés, lits et salles de bains

Le nombre de places est fixé par le plus bas de trois plafonds : mètres carrés, chambres et salles de bains.

- ☐ Regardez au Cadastre les mètres carrés construits du logement et divisez-les par 14. **OBLIGATOIRE**
14 m² construits par place, minimum 25 m², arrondi à l'inférieur (Decreto 28/2016, dans la rédaction du Decreto 31/2024). 60 m², c'est 4 places.
- ☐ Comptez les places par chambre : 4 au maximum, et au moins 2 dans des lits qui ne sont pas superposés. **OBLIGATOIRE**
Art. 5.4 du Decreto 28/2016. Les canapés-lits du salon comptent : jusqu'à deux places et seulement si vous louez le logement entier.
- ☐ Comptez les salles de bains : il en faut deux au-delà de 5 places et trois au-delà de 8. **OBLIGATOIRE**
Art. 6.1.c du Decreto 28/2016. C'est le plafond qui surprend le plus : un trois-chambres avec une salle de bains reste à 5 places.
- ☐ Vérifiez que les chambres ont une ventilation directe sur l'extérieur ou sur une cour. **OBLIGATOIRE**
Art. 6 du Decreto 28/2016. Une chambre intérieure sans fenêtre ne convient pas.
- ☐ Calculez le coût de la climatisation dans les chambres et le salon si vous ouvrez en été. **OBLIGATOIRE**
Obligatoire si vous ouvrez entre mai et août. Fixe ou portable, jamais des ventilateurs (art. 6.1.e du Decreto 28/2016).

6. S'il est vendu avec des réservations

Les réservations confirmées sont des contrats du vendeur, pas les vôtres. Il faut les convenir par écrit.

- ☐ Demandez la liste des réservations confirmées à partir de la date de remise : canal, dates, montant et somme déjà encaissée. **RECOMMANDÉ**
Joignez-la en annexe au compromis et à l'acte de vente.
- ☐ Convenez par écrit des réservations que vous reprenez et de l'ajustement des sommes. **RECOMMANDÉ**
Les réservations du vendeur ne vous engagent pas, sauf si vous les reprenez : les contrats ne produisent d'effet qu'entre ceux qui les signent (art. 1257 du Código Civil).
- ☐ Convenez de qui lance le transfert sur Booking et à quelle date. **SELON VOTRE CAS**
Seul le titulaire actuel peut le lancer. Les réservations futures passent à l'acheteur, qui répond aussi des obligations et factures antérieures.
- ☐ Gardez à l'esprit que sur Airbnb ni le compte ni les réservations ne se transfèrent. **SELON VOTRE CAS**
Les réservations restent sur le compte du vendeur : il s'en occupe lui-même ou par l'intermédiaire de quelqu'un. Votre annonce part de zéro.
- ☐ S'il y a un gestionnaire, décidez si vous continuez avec lui : son contrat est celui du vendeur, pas le vôtre. **SELON VOTRE CAS**
Convenez aussi de la façon dont se termine le contrat du vendeur avec le gestionnaire et de qui s'occupe des clients jusqu'à la remise.

Document indicatif élaboré à partir de nos guides et de sources officielles. Il ne remplace pas un conseil professionnel. La réglementation change : vérifiez la date de révision.

mipisoturisticos.app/fr/telechargements/check-list-avant-d-acheter · Révisé le 6 octobre 2026

Sources

- Junta de Andalucía : FAQ sur les logements à usage touristique (en espagnol) — <https://www.juntadeandalucia.es/organismos/turismojusticiasdesregulacionyadministracionlocal/areas/turismo/registro-turismo/establecimientos-servicios/paginas/faq-viviendas-turismo.html>
- Decreto 28/2016 sur les logements à usage touristique, texte consolidé (Junta de Andalucía, PDF, en espagnol) — <https://www.juntadeandalucia.es/sites/default/files/inline-files/2025/04/Decreto%2028-2016%20de%202%20de%20febrero%20de%20las%20viviendas%20de%20uso%20turistico.pdf>
- Decreto 31/2024, modifiant le Decreto 28/2016 (BOJA n° 24, 02/02/2024, en espagnol) — <https://www.juntadeandalucia.es/boja/2024/24/50>
- Decreto-ley 1/2025 portant mesures urgentes en matière de logement (Andalousie), article 6 et sixième disposition finale (BOE, en espagnol) — <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOJA-b-2025-90042>

- Ley 49/1960 sur la propriété horizontale (copropriété), articles 7.2, 7.3 et 17.12 (texte consolidé, BOE, en espagnol) – <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1960-10906>
- Ley 5/2025 sur le logement en Andalousie, article 72.1.e (BOE, en espagnol) – <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2026-423>
- Decreto 143/2014 du Registre du tourisme d'Andalousie, article 6.2.b (texte consolidé de la Junta, PDF, en espagnol) – <https://www.juntadeandalucia.es/sites/default/files/inline-files/2023/06/Decreto%20143-2014%2C%20de%2021%20de%20octubre%20registro%20de%20turismo%20de%20andalucia.pdf>
- Junta de Andalucía : procédure 7267, Registre du tourisme d'Andalousie : communication (en espagnol) – <https://www.juntadeandalucia.es/servicios/sede/tramites/procedimientos/detalle/7267.html>
- Code civil espagnol, article 1257 (texte consolidé, BOE, en espagnol) – <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763>
- Service d'urbanisme de la mairie de Málaga : logements à usage touristique (en espagnol) – <https://urbanismo.malaga.eu/viviendas-de-uso-turistico/>
- Bureau électronique du Cadastre : consultation des données cadastrales (en espagnol) – <https://www.sedecatastro.gob.es/>
- Booking.com Partner Help : que faire quand le propriétaire de l'établissement change (en anglais) – <https://partner.booking.com/en-gb/help/registration-getting-started/partnership/what-do-when-your-property-changes-ownership>
- Airbnb : fusionner des comptes ou les transférer à une autre personne (en espagnol) – <https://www.airbnb.es/help/article/1431>