

Check-list pour changer le titulaire d'un logement touristique déjà inscrit

Les étapes pour changer qui exploite un logement touristique déjà inscrit en Andalousie (vente, héritage, nouveau gestionnaire) : la communication à la Junta, les réservations et les annonces.

Révisé le 6 octobre 2026 · S'applique à: Andalousie (droit régional)

Quand un logement **déjà inscrit** change de mains (vous le vendez, il est hérité, un gestionnaire arrive, vous changez de gestionnaire ou vous le reprenez vous-même), on ne demande pas de nouvelle licence : le **nouveau titulaire communique le changement à la Junta avant qu'il ait lieu**, et le code du logement est conservé.

L'administratif est la partie facile. Là où l'on perd de l'argent, c'est sur les réservations déjà vendues et les annonces qui ne sont pas à votre nom. La démarche est expliquée dans [Changer le titulaire de la licence](#).

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

1. Avant de déposer quoi que ce soit

Quel type de changement c'est et qui peut être le nouveau titulaire.

- ☐ Vérifiez que le logement est déjà inscrit : il ne faut alors pas de nouvelle déclaration responsable, mais communiquer le changement de titulaire.
Formulaire de communication au Registro de Turismo de Andalucía (Registre du tourisme d'Andalousie), procédure 7267 de la Junta.
- ☐ Ne demandez pas la cessation si le nouveau titulaire va continuer à louer à des touristes. **RECOMMANDÉ**
La cessation annule l'inscription définitivement ; revenir exige une nouvelle déclaration avec les exigences du moment.
- ☐ Assurez-vous que le nouveau titulaire a un titre qui l'habilite à exploiter le logement entier. **OBLIGATOIRE**
Decreto 28/2016, art. 4.1. S'il n'est pas le propriétaire : contrat de gestion, cession, prêt à usage ou usufruit. Sans titre valable, la Junta annule l'inscription (art. 9.2).
- ☐ Si le logement appartient à plusieurs propriétaires, le titre doit venir de tous. **SELON VOTRE CAS**
Decreto 28/2016, art. 3.2. Si vous l'exploitez vous-mêmes, la Junta demande une annexe de titularité partagée signée par chaque copropriétaire.
- ☐ Si l'appartement est un bien commun du couple (ganancial), les deux époux doivent signer le contrat avec la société de gestion et ce qui est déposé à la Junta. **SELON VOTRE CAS**
La gestion des biens communs revient aux deux (art. 1375 du Código Civil) ; un acte sans le consentement nécessaire peut être annulé (art. 1322).

2. La communication à la Junta

Formulaire de communication au Registre du tourisme d'Andalousie (procédure 7267). Gratuit et en ligne.

- ☐ Déposez-la avant la date du changement, pas après. **OBLIGATOIRE**
Decreto 143/2014, art. 6.2.b : le changement de titulaire se communique « en todo caso con carácter previo » (dans tous les cas au préalable). D'autres changements admettent 15 jours après ; celui-ci non.
- ☐ C'est le nouveau titulaire qui la dépose, avec son certificat numérique, au bureau virtuel de la Junta.
L'acheteur, l'héritier, le nouveau gestionnaire ou vous si vous le reprenez. Si le gestionnaire sortant ne coopère pas, le nouveau peut la déposer avec votre contrat.
- ☐ Cochez « Titularidad » (titularité), indiquez les données du nouveau titulaire, le numéro d'inscription (VFT/VUT) et les périodes d'ouverture.
- ☐ Si un gestionnaire arrive ou change, joignez le contrat de gestion. **SELON VOTRE CAS**
C'est le titre juridique qui l'habilite à exploiter le logement entier.

- ☐ S'il s'agit d'un achat, joignez la nota simple à jour du Registro de la Propiedad (Registre de la propriété).
SELON VOTRE CAS
- ☐ S'il s'agit d'un héritage, confirmez d'abord avec la Junta quels documents elle demande. **SELON VOTRE CAS**
La Junta explique le changement pour l'achat, pas pour l'héritage. Le formulaire est le même (7267). Téléphone de la Junta : 900 10 15 70.
- ☐ Si un représentant signe sans certificat de personne morale, joignez la procuration. **SELON VOTRE CAS**
- ☐ Envoyez le dossier complet du premier coup. **RECOMMANDÉ**
Le délai maximal de résolution est de trois mois et le silence vaut refus. En attendant, le logement reste inscrit et vous pouvez continuer à louer.

3. Les réservations déjà confirmées

Ce sont des contrats avec des clients : elles ne disparaissent pas parce que le titulaire change.

- ☐ Faites la liste des réservations à partir de la date du changement : canal, dates, montant, somme encaissée et qui la détient. **RECOMMANDÉ**
- ☐ Convenez par écrit de qui s'occupe de chaque réservation et jusqu'à quelle date. **RECOMMANDÉ**
Devant la Junta et le client, c'est le titulaire de l'exploitation qui répond (Decreto 28/2016, art. 4.1), mais si personne n'ouvre la porte, le problème finit par être celui du propriétaire.
- ☐ Si vous vendez, précisez dans le compromis (contrat d'arras) et l'acte de vente quelles réservations l'acheteur reprend et comment les sommes sont ajustées. **SELON VOTRE CAS**
L'acheteur n'est pas tenu par vos réservations, sauf s'il les reprend (art. 1257 du Código Civil).
- ☐ Si vous héritez, comptez sur le fait que les réservations du défunt passent aux héritiers. **SELON VOTRE CAS**
Código Civil, art. 659 et 661. Parlez au plus vite avec le gestionnaire ou avec qui s'occupait de l'appartement pour décider qui s'en charge.
- ☐ Si le gestionnaire sortant a encaissé des acomptes de réservations directes, demandez-lui de vous les remettre lors du solde de tout compte. **SELON VOTRE CAS**
Il doit rendre des comptes et reverser ce qu'il a reçu (art. 1720 du Código Civil).
- ☐ Évitez d'annuler : c'est celui qui annule qui paie. **RECOMMANDÉ**
Airbnb facture 10, 25 ou 50 % selon l'anticipation. Sur Booking, vous demandez l'annulation et le client l'accepte. En direct : 30 % si vous prévenez moins de 10 jours avant (Decreto 28/2016, art. 8.3).

4. Les annonces Booking et Airbnb

C'est une question commerciale, distincte de la Junta. Tout dépend du nom sous lequel sont les annonces.

- ☐ Vérifiez à quel nom sont les annonces : celui du propriétaire ou le compte du gestionnaire. **RECOMMANDÉ**
- ☐ Si elles sont à vous, changez de collaborateur : retirez le gestionnaire sortant et ajoutez le nouveau. **SELON VOTRE CAS**
Co-hôte sur Airbnb, utilisateur sur l'extranet de Booking. Sur Airbnb, le co-hôte retiré ne touche plus de commission sur les réservations qui commencent après : convenez-en avant.
- ☐ Si l'établissement Booking est au nom d'un autre, demandez à celui qui le détient de lancer le transfert. **SELON VOTRE CAS**
Seul le titulaire actuel peut le lancer. Les réservations futures et les paiements émis ensuite passent au nouveau, qui répond des obligations antérieures. Cela prend jusqu'à 7 jours.
- ☐ Confirmez avec Booking que les avis sont conservés avant de considérer quoi que ce soit comme acquis. **RECOMMANDÉ**
S'agissant du même établissement, ils devraient normalement rester, mais l'aide officielle de Booking ne le dit pas.
- ☐ Si l'annonce Airbnb est au nom d'un autre, sachez que ni l'annonce ni ses réservations ne peuvent passer sur un autre compte. **SELON VOTRE CAS**
Les réservations restent sur ce compte jusqu'à leur fin et son titulaire s'en occupe, ou quelqu'un pour son compte. La nouvelle annonce part sans avis.
- ☐ Si le titulaire du compte est décédé, écrivez au support de chaque plateforme. **SELON VOTRE CAS**
Ni Booking ni Airbnb n'ont d'article d'aide pour ce cas. L'argent de ces réservations fait partie de la succession.
- ☐ Gardez le même code VFT/VUT dans les annonces.
Le code appartient au logement, pas au titulaire : il ne change pas.

5. Le jour du changement

- ☐ Remettez ou récupérez toutes les clés et changez les codes des serrures et des boîtes à clés. **RECOMMANDÉ**
- ☐ Transmettez l'accès à la plateforme d'enregistrement des voyageurs, au wifi et aux comptes des fournisseurs (eau, électricité...) si le sortant s'en occupait. **RECOMMANDÉ**
- ☐ Signez l'inventaire tous les deux. **RECOMMANDÉ**
- ☐ Arrêtez un solde de tout compte final par écrit, signé par les deux parties. **RECOMMANDÉ**
Réservations jusqu'à la date, paiements des plateformes en attente, cautions rendues et frais avec facture. En cas de transfert sur Booking, comment se répartissent les paiements qui arrivent après.

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.

mipisoturisticapp.fr/telechargements/check-list-changement-de-titulaire · Révisé le 6 octobre 2026

Sources

- Junta de Andalucía : fiche de la procédure 7267, communication au Registre du tourisme d'Andalousie (en espagnol) — <https://www.juntadeandalucia.es/servicios/sede/tramites/procedimientos/detalle/7267.html>
- Junta de Andalucía : FAQ sur les logements à usage touristique (titulaire de l'exploitation, plusieurs propriétaires, changement de titulaire, en espagnol) — <https://www.juntadeandalucia.es/organismos/turismojusticiadesregulacionyadministracionlocal/areas/turismo/registro-turismo/establecimientos-servicios/paginas/faq-viviendas-turismo.html>
- Decreto 143/2014 du Registre du tourisme d'Andalousie, texte consolidé (Junta) : art. 6.2.b (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>
- Decreto 28/2016 sur les logements à usage touristique, texte consolidé (Junta) : art. 3.2, 4, 8.3 et 9 (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>
- Code civil espagnol, texte consolidé (BOE) : art. 659, 661, 1257, 1322, 1375 et 1720 (en espagnol) — <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763>
- 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>
- Booking.com Partner Help : annulations de réservations (en anglais) — <https://partner.booking.com/en-gb/help/reservations/manage-reservations/handling-reservation-cancellations>
- Airbnb : fusionner des comptes ou les transférer à une autre personne (les réservations ne se transfèrent pas, en espagnol) — <https://www.airbnb.es/help/article/1431>
- Airbnb : retirer un co-hôte de votre annonce (en espagnol) — <https://www.airbnb.es/help/article/1632>
- Airbnb : politique d'annulation pour les hôtes (en espagnol) — <https://www.airbnb.es/help/article/990>