

Check-list des papiers de la copropriété pour un appartement touristique

Quels documents de votre copropriété réunir (règlement, procès-verbaux, nota simple de l'immeuble, certificat de l'accord) et comment les lire pour savoir si vous pouvez louer à des touristes.

Révisé le 6 octobre 2026 · S'applique à: toute l'Espagne (droit national)

La Ley de Propiedad Horizontal (loi sur la copropriété) est la même dans toute l'Espagne : depuis le **3 avril 2025**, pour louer un appartement à des touristes, il faut l'**accord exprès de la comunidad de propietarios (copropriété) aux trois cinquièmes**. Avant de le demander, ou avant d'acheter, réunissez ces papiers et lisez-les avec cette liste. Vous les demandez presque tous au syndic.

En Andalousie, en outre, la Junta demande le **certificat de l'accord** pour inscrire le logement au Registro de Turismo (Registre du tourisme). Si votre appartement était déjà inscrit avant cette date, passez directement à la section 5.

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

1. Quels papiers réunir

- ☐ Demandez au syndic le règlement de copropriété (estatutos). **RECOMMANDÉ**
Il figure dans l'acte de division horizontale ou dans une modification ultérieure.
- ☐ Demandez une nota simple de l'immeuble (du bâtiment, pas de votre appartement) au Registro de la Propiedad (Registre de la propriété). **RECOMMANDÉ**
Les limitations du règlement qui sont inscrites y apparaissent, avec leur date, et s'imposent à tous, y compris aux futurs acheteurs.
- ☐ Demandez les procès-verbaux des assemblées des dernières années. **RECOMMANDÉ**
Beaucoup de copropriétés de la Costa del Sol ont adopté des accords sur l'usage touristique entre 2019 et 2024.
- ☐ Renseignez-vous sur le nombre de propriétaires et la quote-part de chaque appartement. **RECOMMANDÉ**
Les quotes-parts (coefficients) figurent dans l'acte de division horizontale. Vous en avez besoin pour compter les trois cinquièmes.
- ☐ Ayez sous la main votre appel de charges de copropriété actuel. **RECOMMANDÉ**
Il vous sert à calculer ce que représenterait une charge supplémentaire allant jusqu'à 20 % : avec 90 € par mois, 18 € de plus au maximum.
- ☐ Si votre appartement est déjà inscrit comme touristique, gardez la résolution avec la date d'inscription. **SELON VOTRE CAS**
C'est ce qui prouve que l'activité a commencé avant tout accord qui la limite ou l'interdit.

2. Comment lire le règlement

- ☐ Cherchez « uso turístico », « alquiler vacacional », « actividad de hospedaje » ou « cesión temporal a terceros ». Si le règlement interdit l'usage touristique, en Andalousie le logement ne peut pas être inscrit au Registre du tourisme.
- ☐ Ne confondez pas une interdiction des « activités gênantes » avec une interdiction de l'usage touristique. Une interdiction générique des activités gênantes n'est pas, à elle seule, une interdiction de l'usage touristique.
- ☐ Attention à une interdiction des « activités économiques » dans les logements : elle couvre bien la location touristique. Le Tribunal Supremo (Cour suprême) l'a confirmé en novembre 2023.
- ☐ Regardez dans la nota simple de l'immeuble quand la clause a été inscrite. Comparez avec la date d'inscription de votre logement : si la licence est antérieure, l'interdiction ne la concerne pas (art. 17.12 LPH).
- ☐ S'il y a une interdiction et que vous voulez louer, comptez sur le fait qu'il faudra modifier le règlement. **SELON VOTRE CAS**
Trois cinquièmes des propriétaires et des quotes-parts, acte authentique devant notaire et inscription au Registre de la propriété. De deux à six mois.

3. Comment lire les procès-verbaux

- ☐ Distinguez un accord d'assemblée d'une clause du règlement.
L'accord s'impose dès son adoption et peut être annulé par une autre assemblée à la même majorité. La clause inscrite ne tombe qu'en modifiant le règlement.
- ☐ Cherchez les accords qui limitent ou interdisent l'usage touristique et notez leur date.
Ils n'ont pas d'effet rétroactif : ils ne concernent pas les logements déjà en activité (art. 17.12 LPH).
- ☐ Cherchez si une charge supplémentaire ou une hausse des charges a été votée pour les logements touristiques.
Aux trois cinquièmes, jusqu'à 20 % de charges communes en plus (art. 17.12 LPH). Elle se paie à partir de l'accord, jamais pour des périodes antérieures.
- ☐ Vérifiez la majorité : trois cinquièmes des propriétaires réunissant trois cinquièmes des quotes-parts.
OBLIGATOIRE
Art. 17.12 LPH. On compte des personnes, pas des appartements : qui a deux appartements compte une fois. Il faut les deux majorités à la fois.
- ☐ Comptez les absents : ceux qui ne votent pas contre dans les 30 jours suivant la réception du procès-verbal comptent comme favorables.
C'est une règle de la Ley de Propiedad Horizontal. C'est pourquoi le résultat définitif est connu un mois après l'assemblée.

4. L'accord qui autorise votre logement

Si votre appartement n'était pas inscrit comme touristique avant le 3 avril 2025.

- ☐ Obtenez l'accord exprès de la copropriété avant de commencer à louer. **OBLIGATOIRE**
Art. 7.3 de la Ley de Propiedad Horizontal, depuis le 3 avril 2025. Sans lui, la copropriété peut exiger la cessation immédiate de l'activité.
- ☐ Vérifiez que le procès-verbal mentionne les votes, les quotes-parts, le logement, son titulaire et l'article 17.12 LPH.
RECOMMANDÉ
Formule : « L'assemblée décide, par [X] votes favorables représentant [Y] quotes-parts, d'autoriser l'usage touristique du logement [ÉTAGE ET PORTE] ... ».
- ☐ Demandez le certificat de l'accord au président ou au syndic. **OBLIGATOIRE**
En Andalousie, la Junta le demande parmi les documents de l'inscription. Il peut coûter de 0 à 60 €, selon le syndic.
- ☐ Gardez ensemble le procès-verbal, le certificat et la convocation de l'assemblée. **RECOMMANDÉ**
Le certificat de la copropriété est le document le plus souvent oublié et celui qui pose le plus de problèmes depuis 2025.
- ☐ Si la réponse est non, préparez mieux la proposition et redemandez-le lors d'une autre assemblée.
SELON VOTRE CAS
Il n'y a pas de limite de fois. Ce que vous ne pouvez pas faire, c'est commencer à louer sans l'accord. Comment la préparer : [Comment demander le vote](#).

5. Si votre appartement était déjà inscrit avant le 3 avril 2025

- ☐ Vous n'avez pas besoin de demander l'accord : gardez la preuve de votre date d'inscription. **SELON VOTRE CAS**
La loi n'est pas rétroactive : une interdiction votée après votre inscription ne vous oblige pas à arrêter de louer (art. 17.12 LPH).
- ☐ Si le titulaire change (vente, héritage, gestionnaire), que ce soit communiqué comme un changement de titulaire.
SELON VOTRE CAS
C'est ainsi que l'inscription est conservée. Si elle est radiée puis refaite de zéro, l'accord de la copropriété sera nécessaire.
- ☐ Sachez que la charge supplémentaire allant jusqu'à 20 % peut aussi s'appliquer à votre logement.
SELON VOTRE CAS
Elle vaut aussi pour les logements inscrits avant 2025, mais seulement à partir de la date de l'accord.

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.

mipisoturistico.app/fr/telechargements/check-list-documents-de-la-copropriete · Révisé le 6 octobre 2026

Sources

- 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/buscador/act.php?id=BOE-A-1960-10906>

- Tribunal Supremo (CGPJ, novembre 2023) : les copropriétés peuvent interdire les locations touristiques ; l'interdiction des activités économiques les inclut (en espagnol) — <https://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Poder-Judicial/Tribunal-Supremo/Noticias-Judiciales/El-Tribunal-Supremo-establece-que-las-comunidades-de-propietarios-pueden-prohibir-los-alquileres-turisticos-por-mayoria-de-tres-quintos>
- Junta de Andalucía : certificat de la copropriété parmi les documents de la déclaration responsable (FAQ, en espagnol) — <https://www.junta.deandalucia.es/organismos/turismojusticiadesregulacionyadministracionlocal/areas/turismo/registro-turismo/establecimientos-servicios/paginas/faq-viviendas-turismo.html>
- Consejo Andaluz de Administradores de Fincas (conseil andalou des syndics) : conséquences du non-respect des nouvelles obligations (juillet 2025, en espagnol) — <https://www.cafincas.org/2025/07/01/el-consejo-andaluz-de-administradores-de-fincas-advierte-a-los-propietarios-de-viviendas-turisticas-de-las-consecuencias-de-incumplir-las-nuevas-obligaciones-tras-el-cambio-de-normativa/>