

CALLE DEL FARO DE PAPEL, 17 · 2B · PUERTO BRISA DEMO, COSTA BLANCA

Un appartement avec terrasse près de la mer

Deux chambres, séjour donnant sur la terrasse, deuxième étage. Les annonces indiquent 95 m² ; les données comparables du registre et du cadastre, 84 m². Confirmez l'état et la vue sur mer lors de la visite.

Prix actif le plus bas

215 000 €

35/100

Risque de la transaction *

À clarifier avant l'acompte

Évaluation globale du risque de la transaction à partir des informations vérifiées. Plus le score est bas, moins les risques identifiés sont importants. Les éléments justificatifs et les prochaines étapes figurent ci-dessous ; les informations à obtenir sont regroupées séparément.*

01 / AI

Synthèse IA : les points essentiels

35/100 correspond à l'évaluation globale du risque de la transaction selon les informations vérifiées. Plus le score est bas, moins les risques identifiés sont importants. Ce résultat relève du niveau «clarifier avant l'acompte» : 10 points pour l'hypothèque inscrite, 20 pour l'écart de surface et 5 pour les prix actifs différents. Le bien a été rapproché entre les sources et le nom du vendeur correspond au propriétaire inscrit.

Le prix actif le plus bas est de 215 000 € ; le second portail affiche 235 000 €. Sur les 217 jours depuis la première observation, deux baisses ont été relevées : de 245 000 € à 235 000 €, puis à 215 000 €, avec un retrait et une republication. Faites confirmer le prix actuel et expliquer ces changements pour préparer votre offre.

Notre recommandation : obtenir les pièces bancaires et convenir de la radiation de l'hypothèque avant l'acompte, puis demander le plan et les justificatifs des 95 m² annoncés face aux 84 m² du registre et du cadastre. Si l'écart persiste, faites réaliser un mesurage professionnel. Si vous préférez nous confier ces clarifications, «Achat clé en main — étape 1 : vérification complète du bien» coûte 299 € : nous examinons les documents du vendeur et les informations sur les dettes, puis préparons un plan d'achat.

Le rapprochement des sources disponibles est terminé. Les prochaines étapes sont la visite et l'obtention des documents sur les dettes de copropriété et les appels de fonds approuvés, encore attendus. Discutez du prix avec les modalités de résolution de ces questions et formalisez l'accord avant l'acompte.

> **À 35/100, la prochaine étape consiste à clarifier les documents et les conditions avant l'acompte.**

02 / 35:100

Pourquoi 35 sur 100

0–19 : risque identifié faible ; l'«Accompagnement de l'achat» à 149 € est proposé si vous souhaitez avancer étape par étape. 20–39 : clarifications nécessaires ; vous pouvez nous les confier dans le cadre de la vérification complète du bien, étape 1, à 299 €. 40–69 : risque accru ; 70–100 : risque élevé ; nous recommandons un avocat avant l'acompte. Si vous préférez commencer avec nous, la vérification complète à 299 € permet d'examiner les documents et de préparer la suite. Les informations essentielles manquantes demandent des vérifications supplémentaires ; un obstacle critique à l'achat détermine la prochaine étape indépendamment du score total.

+10 Une hypothèque reste inscrite

Source: Nota simple · 03.11.2026

L'extrait contient une inscription hypothécaire. Demandez le solde actuel et les pièces précisant les modalités de radiation convenues : elles restent à obtenir.

Étape suivante. Demander les documents bancaires et le dispositif prévu pour la vente.

+20 Deux annonces ajoutent 11 m²

Source: Registre + Catastro + 2 annonces · 03–04.11.2026

84 m² au registre et au cadastre contre 95 m² sur les deux portails. La même surface construite est comparée. L'écart de 13,1 % par rapport à 84 m² reste sans justification.

Étape suivante. Demander le plan et la pièce justifiant 95 m² ; faire mesurer si nécessaire.

+5 Deux prix actifs pour un même bien

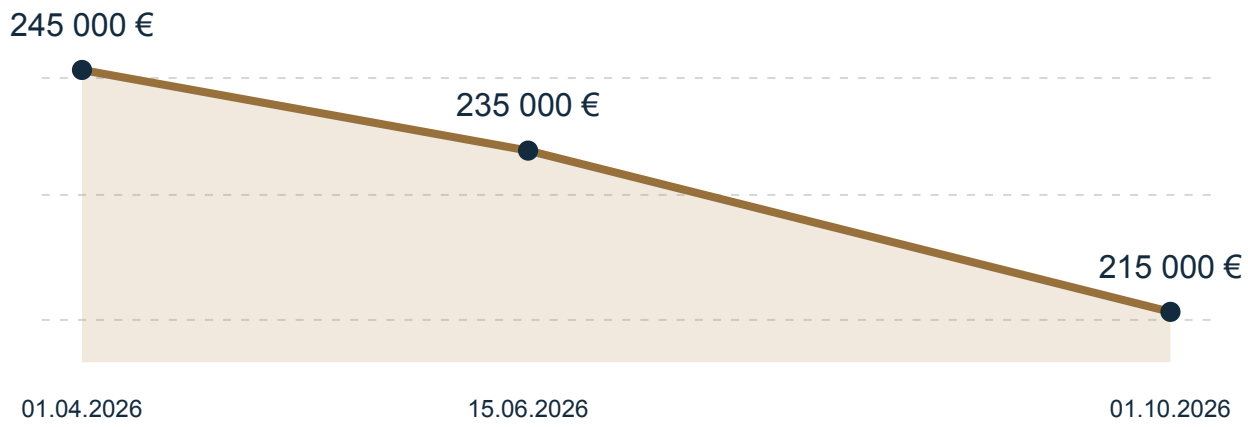
Source: Immo Oh-Ho + Maisons en Bord de Mer et à Côté · 04.11.2026

215 000 € et 235 000 € : écart de 20 000 €, soit 9,3 % du prix inférieur.

Étape suivante. Confirmer prix, contenu de l'offre et mandats des agences.

03 / €

Historique des prix et des publications



245 000 € → 235 000 € → 215 000 €. Deux baisses ; celles déjà affichées ne sont pas comptées à nouveau.

Immo Oh-Ho

Costa Blanca Super Estate Démo

215 000 €

Actif · 04.11.2026

Maisons en Bord de Mer et à Côté

La Mer en Chaussons Démo

235 000 €

Actif · 04.11.2026

04 / 75:100

Potentiel de discussion du prix*

Repère calculé pour discuter d’une baisse à partir du prix actif le plus bas de 215 000 €.*

3–6%

Fourchette indicative de réduction

6 450 € – 12 900 €

Fourchette d’offre correspondante

202 100 € – 208 550 €

Composition de l’indice 75/100

- 217 jours depuis la première observation · 30 points
- Deux baisses distinctes · 20 points
- Écart de prix actifs de 9,3 % · 15 points
- Surface non expliquée · 10 points

Formule du scénario : 75 × 0,04–0,08 % = 3–6 %. Sur 215 000 €, soit 6 450–12 900 €.

05 / ✓

Documents à demander au vendeur

1. **Pièces bancaires sur l’hypothèque**

   Solde actuel ; si remboursée, justificatif. Clarifier séparément les pièces et la procédure de radiation : remboursement et radiation ne se confondent pas.

2. **Justificatif de surface et plan**

   Origine des 95 m², définition et plan. Comparer avec 84 m² sans mélanger surface utile, construite et terrasse.

3. **Offre écrite et pouvoirs**

   Prix et éléments inclus, mandat de l’agence. Si un représentant signe, justificatif de ses pouvoirs.

4. **Documents de copropriété**

   État des dettes et appels de fonds approuvés. Absents de la démo ; à demander séparément de l’extrait du registre.

5. **Projet d’accord d’acompte**

   Convenir avec le vendeur de la manière dont le contrat précisera la surface, la radiation de l’hypothèque et la remise des documents manquants avant tout engagement.

06 / ?

Questions précises au vendeur

1. Confirmez-vous 215 000 € ? Qu'est-ce qui est inclus et pourquoi l'autre agence affiche-t-elle 235 000 € ?
2. Les deux agences sont-elles mandatées ? Qui signe et reçoit le paiement ?
3. Quel document justifie 95 m² et quelles parties du logement ou de la terrasse sont incluses ?
4. Quel est le solde hypothécaire, qui organise la radiation et avec quelles preuves ?
5. Pourquoi l'annonce a-t-elle été retirée puis remise ? Conditions modifiées ou travaux ?
6. Existe-t-il des dettes de copropriété ou appels de fonds approuvés ? Pouvez-vous fournir les pièces ?
7. Comment le projet d'acompte traitera-t-il surface, hypothèque et pièces manquantes ?

Points à préciser avant l'acompte

Organisez une visite et, si nécessaire, un mesurage. Confiez l'évaluation de l'état physique à un spécialiste et demandez les autorisations et documents de copropriété. Ces vérifications restent à réaliser dans cet exemple. La vérification d'une maison comprend en plus les risques du terrain.

Méthode et sources

Version 3 : propriétaire/vendeur différent 40 ; hypothèque seule 10, autres charges 30 ; caractéristiques divergentes 20 ; écart de prix actifs dès 5 %, 5 points ; terrain 20/40 selon la gravité maximale. Chaque groupe compte une fois, plafond 100. Sources et dates près des constats.

BOE · Ley 49/1960 · art. 9 · Banco de España · Cancelación registral

RightNOW · RN-2604 · 04.11.2026

---

* Le bien de démonstration utilise une adresse, des photographies, des participants, des dates et des données fictifs pour illustrer le rapport. Il ne constitue pas une offre de vente.

Le score de risque est un indice d'attention, pas une probabilité de perte financière. Le repère de négociation repose sur un barème conditionnel RightNOW non validé sur des transactions conclues ; il ne garantit aucune remise et ne constitue pas une estimation de marché. Une hypothèque seule n'ajoute aucun levier. Un litige de propriété, une charge restrictive, une alerte grave sur le terrain ou des données essentielles manquantes empêchent le calcul chiffré.

L'historique retrace les annonces et prix demandés observés et peut être incomplet. Le retrait ne confirme pas une vente conclue ; les 217 jours depuis la première observation ne prouvent pas une commercialisation continue. Les baisses déjà annoncées ne sont pas comptées une seconde fois dans la fourchette de négociation.

La vérification couvre les sources disponibles aux dates indiquées. Visite, mesurage, confirmation de l'état physique, examen complet des autorisations et accompagnement juridique sont distincts ; aucun forfait terrain n'a été commandé pour cet appartement. Les données manquantes restent à clarifier et l'absence d'inscription ne prouve pas l'absence de toute dette. Une hypothèque inscrite ne prouve à elle seule ni impayé ni impossibilité de vendre. Les documents et conditions de chaque achat demandent un examen individuel.