VENDRE SON CONDO
LES DOCUMENTS À PRÉVOIR

Les documents, les étapes et des listes à cocher, en un coup d'œil.

1. Demandez l'**attestation du syndicat** dès la mise en vente : le syndicat a jusqu'à 15 jours pour la remettre.
2. Remettez-la à l'acheteur en temps utile, idéalement avant la promesse d'achat.
3. Déclarez tout ce que vous savez : cotisation spéciale, travaux annoncés, sinistre passé.
4. Chez le notaire, les charges et les taxes sont ajustées. Le fonds de prévoyance reste au syndicat.

LES DOCUMENTS À PRÉVOIR

LE SYNDICAT VOUS REMET

- Attestation du syndicat
- État des charges communes
- Déclaration de copropriété
- Règlement de l'immeuble
- Procès-verbaux des assemblées
- États financiers et budget
- Carnet d'entretien
- Étude du fonds de prévoyance

VOUS FOURNISSEZ

- Certificat de localisation
- Acte d'achat et titres

Le carnet d'entretien et l'étude du fonds de prévoyance sont fournis si le syndicat les a déjà : les immeubles existants ont jusqu'au 15 août 2028 pour les obtenir. La liste exacte varie selon l'immeuble, la promesse d'achat et le notaire.

LES 4 ÉTAPES

1

Demandez l'attestation

Dès la mise en vente, auprès du gestionnaire ou du conseil d'administration.

2

Le syndicat vous la remet

Datée et signée par une personne autorisée.

15 jours max.

3

Remettez-la à l'acheteur

En temps utile, idéalement avant la promesse d'achat.

4

Signez chez le notaire

Il vérifie les sommes dues et fait les ajustements.

CE QUE DIT LA LOI

Le vendeur doit remettre à l'acheteur l'**attestation du syndicat**. Le syndicat la fournit dans les 15 jours de la demande. (C.c.Q., art. 1068.1)

L'acheteur peut devoir payer les **charges communes** que vous n'avez pas réglées : c'est pourquoi l'état des charges est demandé avant la signature. (C.c.Q., art. 1069)

Une fois la vente faite, l'acheteur doit aviser le syndicat dans les 15 jours. (C.c.Q., art. 1065)

VOTRE DEMANDE AU SYNDICAT

Par écrit, au gestionnaire de l'immeuble ou, s'il n'y en a pas, au conseil d'administration. Indiquez l'adresse et votre numéro d'unité, les documents demandés, les coordonnées du notaire ou du courtier et la date prévue de la signature.

Immeuble géré par Tapama : écrivez à **info@tapama.ca**. Des frais de préparation s'appliquent, payés par le vendeur.

L'ARGENT : CE QUI SE RÈGLE CHEZ LE NOTAIRE

CHARGES COMMUNES
Réparties entre vous et l'acheteur
Selon la promesse, à la date de l'acte ou de l'occupation.

COTISATION SPÉCIALE
Payée par le propriétaire au moment où elle est exigible
Peu importe la date du vote, sauf entente contraire dans la promesse d'achat.

FONDS DE PRÉVOYANCE
Aucune répartition
Les sommes restent au syndicat. Vous ne récupérez pas vos contributions.

TAXES FONCIÈRES
Réparties entre vous et l'acheteur
À la même date que les charges.

CE QUE VOUS DEVEZ DÉCLARER

L'attestation ne remplace pas vos propres déclarations. Dans la promesse d'achat, vous indiquez notamment si vous avez reçu un avis de cotisation spéciale ou un avis de contravention au règlement. Dites tout ce que vous savez : taire un problème connu peut vous exposer à une poursuite après la vente.

LES ERREURS QUI RETARDENT UNE VENTE

- Demander l'attestation après la promesse d'achat : la signature peut être repoussée.
- Taire une cotisation spéciale ou des travaux annoncés : risque de poursuite après la vente.
- Laisser des charges communes en retard : elles devront être réglées à la signature.
- Présenter une attestation trop ancienne : le notaire peut en exiger une plus récente.
- Résilier son assurance avant la signature : vous restez responsable de l'unité.

AVANT LA VENTE

- [ ] Demander l'attestation du syndicat dès la mise en vente (par écrit).
- [ ] Rassembler le certificat de localisation et l'acte d'achat.
- [ ] Vérifier que vos charges communes sont payées à jour.
- [ ] Noter, pour vos déclarations : cotisation spéciale, travaux annoncés, avis de contravention, dégât passé.
- [ ] Remettre l'attestation à l'acheteur, idéalement avant la promesse d'achat.
- [ ] Garder votre assurance de copropriétaire jusqu'à la signature.

APRÈS LA VENTE

- [ ] Remettre à l'acheteur les clés, télécommandes et cartes d'accès.
- [ ] Informer le gestionnaire ou un administrateur du syndicat de la date de la vente.
- [ ] Arrêter vos paiements automatiques de charges communes.
- [ ] Résilier votre assurance de copropriétaire à compter de la date de la vente, pas avant.

Information générale. Ne remplace ni un avis juridique ni la déclaration de copropriété de votre immeuble.

LIRE LE GUIDE COMPLET
Explications, questions fréquentes et sources officielles :
tapama.ca/ressources/vendre-son-condo