

CAT - 011M

C. P. PL 20

Loi édictant la Loi visant à favoriser  
l'accès au logement et modifiant  
diverses dispositions

# PROJET DE LOI N°20

Loi visant à favoriser l'accès au logement et modifiant diverses dispositions en matière  
d'habitation

Mémoire de Jeanne Desbiens-Dufour, Ing.

Déposé à la

Commission de l'aménagement du territoire

Présenté le 25 mars 2026

## **PRÉSENTATION DE L'AUTEURE**

Jeanne Desbiens-Dufour est ingénieure et professionnelle certifiée en planification de la gestion d'actifs. Elle cumule plus de vingt ans d'expérience dans le domaine du bâtiment et de la gestion d'actifs immobiliers.

Elle enseigne à l'École de technologie supérieure et est impliquée dans des initiatives structurantes liées au maintien des infrastructures, notamment à travers sa participation aux tables rondes de l'Ordre des ingénieurs du Québec portant sur l'état des infrastructures publiques.

Elle est également présidente fondatrice de Gestion Toolbox, une entreprise spécialisée dans la réalisation de plans de gestion d'actifs et le développement d'outils et de méthodologies. Dans ce cadre, elle a contribué à la structuration d'outils de planification, notamment pour le CERIU en créant des outils excel pour les municipalités québécoises.

En parallèle, elle intervient directement sur le terrain dans la réalisation de plans de gestion d'actifs pour des copropriétés divisées et indivises, ainsi que dans la production de bilans de santé d'immeubles, notamment pour des coopératives. Elle accompagne concrètement les syndicats et les gestionnaires dans l'analyse des composantes, la planification des interventions et la structuration des fonds de prévoyance.

Son expertise porte sur la planification du maintien d'actifs, la structuration des fonds de prévoyance et l'analyse technique des responsabilités en copropriété. Cette double expérience, à la fois stratégique et opérationnelle, lui permet d'observer directement les impacts des cadres réglementaires sur la réalité des immeubles et des décideurs.

# Table des matières

1. INTRODUCTION.....	4
2. LA LOI 16 : UN CHANGEMENT STRUCTURANT EN GESTION D'ACTIFS.....	5
3. LES IMPACTS DES EXEMPTIONS PROPOSÉES .....	7
4. LE VÉRITABLE ENJEU : RIGIDITÉ ET COHÉRENCE .....	10
5. RECOMMANDATIONS.....	13
6. CONCLUSION .....	15

## 1. INTRODUCTION

Le projet de loi n°20 vise à favoriser l'accès au logement, un objectif essentiel dans le contexte actuel. Toutefois, certaines modifications proposées en matière de copropriété divise, introduites de manière incidente dans un projet de loi dont l'objet principal porte sur l'accès au logement, soulèvent des enjeux importants qui méritent une attention particulière, notamment en ce qui concerne la gestion à long terme du parc immobilier.

Les préoccupations exprimées à l'égard du cadre actuel semblent viser principalement certaines copropriétés de petite taille ou présentant très peu de parties communes, pour lesquelles les exigences peuvent apparaître disproportionnées. Dans plusieurs cas, ces projets auraient pu être structurés différemment dès le départ, par exemple sous forme de jumelés ou d'autres modèles plus simples, mieux adaptés à leur réalité.

Or, la réponse proposée, soit l'introduction d'exemptions à certaines obligations fondamentales, ne permet pas de répondre adéquatement à ces situations. Elle risque plutôt d'affaiblir un cadre récemment mis en place pour corriger un problème systémique de sous-financement et de mauvaise planification du maintien des immeubles, en réintroduisant une logique d'exception là où une approche structurée venait d'être établie.

Le présent mémoire vise à démontrer que les enjeux identifiés ne découlent pas du principe de la loi 16, mais plutôt de certaines modalités d'application et de la manière dont certains projets sont structurés en amont. Dans ce contexte, les solutions doivent viser une application plus intelligente et adaptée du cadre existant, plutôt qu'un affaiblissement de ses fondements, afin d'assurer la cohérence, la prévisibilité et la pérennité du cadre de gestion des actifs immobiliers au Québec.

## 2. LA LOI 16 : UN CHANGEMENT STRUCTURANT EN GESTION D'ACTIFS

La loi 16 représente une avancée majeure pour le Québec. Elle vient enfin introduire, dans le secteur de la copropriété, une pratique fondamentale qui aurait toujours dû être en place, soit la planification structurée de la gestion des actifs bâtis. Pendant des décennies, nous avons fonctionné dans un modèle où les immeubles se dégradaient sans planification adéquate, où les fonds de prévoyance étaient insuffisants et où les coûts étaient constamment reportés aux générations futures. La loi 16 vient corriger ce problème en imposant une logique saine, soit celle de prévoir, documenter et financer adéquatement le maintien des immeubles.

Ce progrès arrive dans un contexte plus large qu'il est important de rappeler. Le Québec fait actuellement face à un déficit majeur de maintien d'actifs dans ses infrastructures publiques. L'Ordre des ingénieurs du Québec a récemment sonné l'alarme à cet effet. Nous sommes donc dans une situation où le gouvernement demande aujourd'hui aux copropriétés privées un niveau de rigueur en gestion d'actifs qu'il peine lui-même à atteindre dans ses propres infrastructures. Dans ce contexte, la loi 16 constitue non seulement une mesure technique, mais un véritable changement de culture.

C'est pourquoi il est particulièrement préoccupant de voir émerger un projet de modification qui vise à introduire des exemptions pour certaines copropriétés, sans en définir clairement les paramètres. Cette approche crée un vide réglementaire, introduit de l'incertitude et fragilise un cadre qui vient à peine d'être mis en place. Elle introduit également une variabilité dans l'application de la loi, ce qui compromet sa cohérence et sa prévisibilité. On envoie ainsi un signal contradictoire. On vient de faire un pas structurant en avant, et on s'apprête à faire plusieurs pas en arrière.

Il est essentiel d'être très clair sur un point fondamental : tous les bâtiments, sans exception, nécessitent une planification de gestion d'actifs. Qu'il s'agisse d'un immeuble de grande taille, d'un jumelé ou d'une copropriété horizontale, les réalités sont les mêmes. Les composantes se dégradent, les cycles de remplacement existent et les obligations financières sont bien réelles. Dire que certaines copropriétés n'ont pas besoin de planification, c'est simplement faux d'un point de vue technique. Il n'existe pas, en gestion d'actifs, de catégorie d'actifs pour laquelle la planification des interventions peut être considérée comme optionnelle.

D'ailleurs, la loi 16 a déjà laissé de côté certaines formes de copropriétés, notamment les copropriétés dites individuelles, qui font pourtant face exactement aux mêmes enjeux, mais sans les outils. Plus précisément, il s'agit notamment des copropriétés en indivision, qui constituent aujourd'hui un angle mort du cadre réglementaire. Le problème actuel n'est

donc pas qu'il y a trop d'encadrement. Le problème, c'est que cet encadrement n'est pas encore cohérent et universel.

Introduire des exemptions ne règle aucun problème. Les copropriétés exemptées auront toujours l'obligation d'avoir un fonds de prévoyance et de financer leurs travaux. La différence, c'est qu'elles n'auront pas les outils pour le faire adéquatement. On maintient ainsi l'obligation financière, tout en affaiblissant les mécanismes permettant d'en assurer la rigueur. L'expérience terrain démontre déjà clairement l'impact de ces outils. Les copropriétés qui avaient déjà réalisé une étude de fonds de prévoyance avant l'entrée en vigueur du règlement présentent généralement des fonds de prévoyance adéquats, nécessitant peu ou pas de rattrapage lors des mises à jour. À l'inverse, les copropriétés qui réalisent une première étude se retrouvent systématiquement en situation de sous-financement important, nécessitant des ajustements significatifs. En ouvrant la porte aux exemptions, on recrée ainsi exactement le problème que la loi 16 cherchait à corriger : des travaux repoussés, des fonds insuffisants et une dégradation accélérée des immeubles.

Plus encore, on transfère de nouveau le problème aux acheteurs et aux générations futures. Une copropriété sans plan de gestion d'actifs représente un risque important pour la prochaine génération. Aujourd'hui, les acheteurs n'ont généralement pas les connaissances pour analyser l'état réel d'un immeuble. Les courtiers ne font pas cette analyse technique et les notaires n'expliquent pas toujours clairement les responsabilités. On place donc les acheteurs dans une situation où ils prennent des décisions importantes sans information adéquate, ce qui mène inévitablement à des mauvaises surprises et à des conflits. Cela crée également un enjeu de transparence dans le marché immobilier, en rendant plus difficile l'évaluation réelle des passifs liés aux immeubles.

### 3. LES IMPACTS DES EXEMPTIONS PROPOSÉES

La modification proposée à l'article 1071 du Code civil constitue un changement significatif dans la portée de l'obligation introduite par la loi 16. Le projet de loi prévoit en effet que :

« Il peut toutefois en être exempté dans les cas prévus par règlement du gouvernement. »

Cette modification transforme une obligation claire en obligation conditionnelle, ce qui en affaiblit considérablement la portée.

Cette disposition introduit explicitement la possibilité d'exempter certaines copropriétés de la réalisation d'une étude de fonds de prévoyance, sans que les critères d'application ne soient définis dans la loi elle-même.

Elle crée ainsi une incertitude importante quant à la portée réelle de l'obligation, en laissant au règlement le soin de déterminer quelles copropriétés pourraient être visées. Or, l'expérience récente démontre que l'adoption de tels règlements peut s'échelonner sur plusieurs années, ce qui introduit un flou opérationnel significatif pour les syndicats de copropriété. À titre d'exemple, bien que la loi 16 ait été adoptée en 2019, plusieurs éléments clés de son application n'ont été précisés que plusieurs années plus tard, ce qui illustre concrètement les délais inhérents à ce type de processus réglementaire.

Dans un contexte où des échéanciers de conformité sont déjà en place, cette incertitude devient particulièrement problématique. Les syndicats pourraient se retrouver à devoir se conformer à des obligations dont la portée réelle ne sera clarifiée qu'après les échéances prévues. Dans ces conditions, la mesure ne permet pas de répondre aux enjeux à court terme, tout en échouant également à corriger le problème à la source.

Cette modification a également pour effet d'affaiblir directement le cadre instauré par la loi 16, qui visait à corriger un problème systémique de sous-financement et d'absence de planification du maintien des immeubles.

De plus, elle introduit une incohérence structurelle importante. Le syndicat de copropriété demeure responsable d'assurer un financement adéquat du fonds de prévoyance, mais pourrait être exempté de l'obligation de réaliser l'étude qui constitue l'outil principal permettant d'en établir les besoins. Cette dissociation entre l'obligation financière et l'outil de planification compromet la rigueur du cadre.

D'un point de vue technique, aucune infrastructure bâtie ne peut être considérée comme ne nécessitant pas une évaluation de ses besoins futurs en matière d'entretien et de remplacement. L'introduction d'exemptions risque ainsi de recréer les conditions ayant mené aux déficiences observées avant l'entrée en vigueur de la loi 16. À cet égard, le constat est cohérent avec les conclusions récentes de l'Ordre des ingénieurs du Québec sur l'état

préoccupant des infrastructures publiques, qui démontrent les conséquences directes d'un manque de planification et de financement à long terme.

Dans plusieurs de ces cas, les enjeux n'étaient pas liés à un manque d'information, mais plutôt à l'absence de mécanismes contraignants assurant la mise en œuvre de cette planification. En l'absence d'obligation structurée, les décisions tendent à privilégier le court terme au détriment du maintien des actifs.

Il serait donc incohérent d'affaiblir aujourd'hui les obligations applicables au parc immobilier privé, alors même que les constats récents démontrent clairement les conséquences d'un tel relâchement en matière de gestion des infrastructures.

### **Copropriété indivise : un angle mort du cadre actuel**

D'ailleurs, il est important de souligner que la loi 16 a déjà laissé de côté un pan entier du parc immobilier québécois, soit les copropriétés en indivision. Ces copropriétés vivent pourtant exactement les mêmes réalités techniques que les copropriétés divisées. Les bâtiments se dégradent, les composantes doivent être remplacées et les besoins financiers sont bien réels. La seule différence, c'est qu'elles échappent en grande partie à l'encadrement qui a été mis en place.

Paradoxalement, on observe sur le terrain un intérêt croissant de la part de ces copropriétés à se doter volontairement d'un plan de gestion d'actifs. Depuis l'entrée en vigueur du règlement encadrant les études de fonds de prévoyance, plusieurs copropriétés en indivision cherchent à adopter des démarches similaires, reconnaissant la valeur de ces outils. Toutefois, en l'absence d'un cadre clair, certaines firmes refusent d'intervenir dans ce type de mandat, ce qui limite l'accès à ces services.

Et aujourd'hui, on commence à voir émerger une nouvelle réalité préoccupante.

La copropriété indivise devient, dans certains cas, une véritable stratégie immobilière. Pourquoi? Parce qu'elle permet d'éviter plusieurs obligations qui s'appliquent à la copropriété divisée. Moins d'encadrement, moins d'exigences, plus de flexibilité pour structurer des projets. Elle devient ainsi, de facto, un mécanisme d'évitement réglementaire.

À court terme, cela peut sembler avantageux pour certains acteurs. Mais à moyen et long terme, les conséquences sont prévisibles. On va créer un nombre croissant de copropriétés qui n'auront pas de plan structuré de gestion d'actifs, qui n'auront pas de mécanisme clair pour planifier les travaux et qui n'auront pas de cadre uniforme pour protéger les acheteurs.

Autrement dit, on est en train de recréer, ailleurs dans le marché, exactement les conditions que la loi 16 cherchait à corriger.

Et si, en parallèle, on commence à introduire des exemptions dans la copropriété divise, on amplifie ce phénomène.

On envoie un signal clair au marché : il existe des façons de contourner les obligations.

Dans quelques années, le problème ne sera pas réduit. Il sera déplacé et amplifié. On aura plus d'immeubles mal planifiés, plus de risques pour les acheteurs et plus de pression sur le parc immobilier dans son ensemble.

Il faut être très clair sur ce point.

Enfin, il convient de souligner que ces modifications sont introduites dans un projet de loi dont l'objet principal porte sur l'accès au logement. Les dispositions relatives à la copropriété y apparaissent de manière incidente, sans avoir fait l'objet du même niveau de débat et d'analyse que celui ayant entouré l'adoption de la loi 16. Une modification d'une telle portée mériterait d'être examinée de manière distincte, en laissant également le temps au cadre récemment mis en place de démontrer pleinement ses effets.

Ce que le Québec doit viser, ce n'est pas de multiplier les zones d'exception. C'est d'assurer la cohérence, la lisibilité et l'uniformité du cadre applicable à l'ensemble du parc immobilier.

Parce qu'au final, qu'une copropriété soit divise ou indivise, une réalité demeure : un bâtiment reste un actif qui se dégrade, et qui doit être planifié, entretenu et financé.

#### 4. LE VÉRITABLE ENJEU : RIGIDITÉ ET COHÉRENCE

Les difficultés observées ne découlent pas du principe de la loi 16, mais plutôt de certaines modalités d'application.

##### **Règlement établissant diverses règles en matière de copropriété divise**

Si le gouvernement est prêt à envisager des exemptions pour certaines copropriétés, cela signifie que les modalités actuelles sont perçues comme trop rigides ou coûteuses. Dans ce contexte, il serait plus cohérent de maintenir l'obligation de planification, tout en introduisant davantage de flexibilité dans sa réalisation, plutôt que de la retirer.

Le règlement actuel exige que l'étude soit réalisée exclusivement par certains professionnels membres d'un ordre, ce qui a pour effet d'imposer le recours à des expertises spécialisées dont le temps et les honoraires sont nécessairement plus élevés. D'un côté, on dit que seuls ces professionnels peuvent réaliser le carnet d'entretien, d'un autre côté ce même professionnel ne peut pas le réaliser pour sa propre copropriété, même s'il possède toutes les compétences nécessaires et qu'il est soumis à des règles déontologiques strictes. Cette situation est incohérente, surtout considérant que tous les ordres professionnels imposent déjà des obligations d'intégrité et d'indépendance.

Plusieurs tâches actuellement réalisées par ces professionnels pourraient être déléguées de façon encadrée aux administrateurs ou aux copropriétaires. Le relevé des composantes, l'inventaire des parties communes, la prise de photos et la documentation de base sont des activités qui pourraient être structurées et standardisées. Cela permettrait de réduire les coûts tout en maintenant la qualité des données. Si l'objectif est d'alléger ce fardeau pour certaines copropriétés, une approche plus cohérente consisterait à assouplir ces exigences dans des cas ciblés, plutôt qu'à éliminer l'obligation elle-même.

À ce stade, l'enjeu fondamental n'est pas tant qui réalise l'étude, mais qu'elle soit réalisée et que la responsabilité soit assumée. L'expérience démontre clairement que, en l'absence de planification structurée, les conséquences sont connues et se traduisent par un sous-financement et une dégradation accélérée des immeubles.

La question de la fréquence et des modalités de révision mérite également d'être optimisée. Le cadre actuel est relativement rigide et ne tient pas toujours compte de la réalité des immeubles. À titre comparatif, en Ontario, certaines mises à jour peuvent être effectuées sans relevé sur place lorsqu'aucun changement significatif n'est survenu. Ce type d'approche permet une meilleure adaptation aux réalités du terrain et une réduction des coûts de mise à jour. L'Ontario bénéficie également d'un encadrement structuré, notamment par l'entremise du Condominium Authority of Ontario, qui offre des outils et un accompagnement aux copropriétés.

## **Notaires et Déclaration de copropriété**

Enfin, il est impossible de passer sous silence un problème fondamental sur le terrain, soit la confusion généralisée entourant les responsabilités dans les copropriétés. Dans un très grand nombre de cas, les copropriétés ne savent pas clairement ce qui constitue une partie commune, une partie commune à usage restreint ou une partie privative, ni où se situent les responsabilités d'entretien et de remplacement. Les déclarations de copropriété sont souvent génériques, incohérentes, et présentent parfois des listes de composantes contradictoires avec le cadastre, en plus d'être difficiles à interpréter. Même pour des professionnels, l'analyse peut être complexe. Pour des administrateurs, elle est souvent inaccessible.

Dans la pratique, il est très fréquent que des syndicats de copropriété découvrent, parfois après plusieurs années de gestion, que certaines responsabilités ont été mal interprétées ou mal appliquées. L'analyse réalisée dans le cadre d'une étude de fonds de prévoyance permet alors de clarifier ces éléments, notamment en identifiant avec précision les parties communes, les parties privatives et les responsabilités d'entretien et de remplacement. Cette analyse, en soi, constitue une valeur importante pour les copropriétés, mais représente également un travail substantiel.

Cette situation entraîne des erreurs dans la répartition des coûts, des conflits entre copropriétaires et une mauvaise planification financière. Elle compromet directement l'efficacité des outils mis en place par la loi 16. Une amélioration de la qualité et de la précision des déclarations de copropriété permettrait non seulement de réduire ces erreurs, mais également de diminuer la complexité et les coûts associés aux analyses ultérieures. À cet égard, une réflexion devrait être menée sur le rôle des notaires et sur les exigences applicables à la rédaction des déclarations de copropriété, afin d'assurer une meilleure clarté et cohérence des responsabilités.

## **Règlements municipaux et zonage**

Il faut également reconnaître qu'une partie des enjeux observés sur le terrain ne relève pas directement de la loi 16, mais plutôt de la manière dont le cadre global est structuré, notamment au niveau municipal et dans les choix de structuration des projets immobiliers.

Dans un contexte où l'on cherche à densifier le territoire et à diversifier l'offre de logements, certaines formes d'habitation ont été progressivement orientées vers la copropriété divisée, parfois par défaut, même lorsque ce modèle n'était pas le plus adapté. Cette dynamique a contribué à créer des situations où la gestion et les obligations associées à la copropriété deviennent disproportionnées par rapport à la réalité des immeubles.

D'ailleurs, certaines municipalités en sont conscientes et ont déjà commencé à adapter leur réglementation pour permettre des formes alternatives d'habitation, par exemple en facilitant la création de jumelés ou en modulant les exigences applicables à certains types de projets. Cela démontre qu'il existe une marge de manœuvre en amont, dans la manière dont on structure juridiquement et urbanistiquement les projets immobiliers.

Autrement dit, la question n'est pas uniquement de savoir quelles copropriétés devraient être exemptées des obligations. La véritable réflexion à avoir est en amont : certaines formes d'habitation devraient-elles réellement être constituées en copropriété divise? Dans plusieurs cas, des projets sont structurés sous ce régime alors qu'ils pourraient être conçus autrement, avec des modèles plus simples, mieux adaptés et moins lourds en termes d'obligations.

Ce n'est donc pas le projet de loi 16 qui constitue le problème. Au contraire, cette loi vient corriger un enjeu fondamental en imposant une meilleure planification du maintien des actifs immobiliers, notamment par l'introduction du carnet d'entretien et de l'étude du fonds de prévoyance.

Le véritable enjeu réside plutôt dans la manière dont on tente aujourd'hui de répondre à certaines préoccupations : en affaiblissant le cadre plutôt qu'en l'appliquant de manière adaptée et en intervenant aux bons endroits. Si l'objectif est d'alléger la réalité de certaines copropriétés, il existe des leviers plus cohérents permettant de réduire la complexité à la source, sans compromettre les principes fondamentaux de gestion d'actifs.

Introduire des exemptions dans la loi 16 pour répondre à ces situations revient ainsi à utiliser un outil inadapté à la nature du problème, avec le risque d'affaiblir un cadre pourtant essentiel à la pérennité du parc immobilier.

## 5. RECOMMANDATIONS

La réponse à ces enjeux ne réside pas dans une réduction des obligations, mais dans une application plus intelligente et adaptée du cadre existant. Il est essentiel de maintenir le principe fondamental selon lequel toutes les copropriétés doivent planifier la gestion de leurs actifs. Toutefois, cette obligation doit s'accompagner d'une plus grande flexibilité dans ses modalités d'application.

Cela implique notamment une modulation des exigences en fonction de la complexité des immeubles, une révision de l'articulation entre les rôles des professionnels et des administrateurs, une intégration accrue des outils technologiques, ainsi qu'une amélioration significative de la qualité et de la clarté des déclarations de copropriété. Cela implique également d'intervenir en amont, notamment par une meilleure cohérence entre les cadres municipaux, les règles de zonage et la structuration des projets immobiliers, afin d'éviter de créer des copropriétés mal adaptées dès leur conception.

### **1. Maintenir l'obligation de planification pour toutes les copropriétés**

L'obligation de réaliser une étude de fonds de prévoyance et de tenir un carnet d'entretien devrait être maintenue pour l'ensemble des copropriétés, sans exemption basée sur le type ou la configuration des immeubles.

### **2. Éviter l'introduction d'exemptions**

La possibilité d'exempter certaines copropriétés par règlement devrait être retirée, afin de préserver la clarté, la prévisibilité et l'uniformité du cadre instauré par la loi 16.

### **3. Introduire de la flexibilité dans les modalités d'application**

Plutôt que d'exempter certaines copropriétés, il est recommandé d'adapter les modalités de réalisation des études, notamment en permettant, dans certains cas encadrés, une participation accrue des administrateurs et l'utilisation d'outils technologiques.

### **4. Adapter les exigences en fonction de la complexité des copropriétés**

Les exigences pourraient être modulées selon la taille, l'âge et la complexité des immeubles, notamment en ce qui concerne la fréquence des mises à jour et le niveau de détail requis.

### **5. Revoir certaines contraintes liées aux professionnels**

Une révision des exigences encadrant l'intervention des professionnels permettrait de réduire les coûts, tout en maintenant un niveau de rigueur adéquat.

## **6. Améliorer la qualité des déclarations de copropriété**

Des mesures devraient être envisagées afin d'assurer une meilleure clarté, cohérence et précision des déclarations de copropriété, notamment en ce qui concerne l'identification des parties communes et des responsabilités associées.

## **7. Intervenir en amont par le cadre municipal**

Les enjeux liés à certaines formes de copropriétés pourraient être abordés en amont, notamment par des ajustements aux règlements municipaux et aux pratiques d'aménagement, afin de favoriser des modèles mieux adaptés.

## **8. Encadrer la copropriété en indivision**

Une réflexion devrait être amorcée afin d'encadrer les copropriétés en indivision, afin d'éviter qu'elles deviennent un vecteur de contournement des obligations applicables à la copropriété divise.

## 6. CONCLUSION

Le projet de loi n°20 poursuit un objectif légitime et nécessaire, soit celui d'améliorer l'accès au logement. Toutefois, certaines modifications proposées en matière de copropriété divise, qui apparaissent de manière accessoire dans un projet de loi dont l'objet principal est distinct, soulèvent des enjeux importants qui mériteraient un examen spécifique.

Le présent mémoire démontre que les difficultés observées sur le terrain ne découlent pas du principe de la loi 16, mais plutôt de certaines modalités d'application et, plus largement, de la manière dont certains projets sont structurés en amont. Les enjeux identifiés, notamment pour les copropriétés de petite taille ou comportant peu de parties communes, sont bien réels. Toutefois, la solution proposée, soit l'introduction d'exemptions, ne permet pas d'y répondre adéquatement.

Au contraire, elle risque de recréer les conditions que la loi 16 cherchait précisément à corriger : un manque de planification, un sous-financement des travaux et un transfert des risques vers les générations futures. L'expérience récente, tant dans le secteur de la copropriété que dans celui des infrastructures publiques, démontre clairement que l'absence d'obligations structurantes en matière de planification mène inévitablement à une dégradation des actifs et à une pression accrue sur les décideurs.

L'enjeu n'est donc pas de réduire les obligations, mais de mieux les appliquer. Cela implique d'introduire de la flexibilité dans les modalités, d'améliorer la qualité des outils en amont et d'assurer une meilleure cohérence entre les cadres réglementaires, notamment au niveau municipal et dans la structuration des projets immobiliers.

En ce sens, les recommandations formulées visent à préserver les fondements de la loi 16, tout en permettant une adaptation intelligente aux réalités du terrain.

En définitive, la question n'est pas de savoir si certaines copropriétés doivent planifier la gestion de leurs actifs, mais comment elles doivent le faire. Un bâtiment demeure un actif qui se dégrade, peu importe sa taille ou sa configuration. La planification de son maintien n'est pas une option : c'est une condition essentielle à la protection du patrimoine bâti et des générations futures.