

LOI

840.15

**concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation,
ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation
(LDTR)**

du 4 mars 1985

LE GRAND CONSEIL DU CANTON DE VAUD

vu le projet de loi présenté par le Conseil d'Etat

décète

Art. 1

¹ Dans les communes où sévit la pénurie de logements, la démolition, la transformation, ainsi que la rénovation, totales ou partielles, de maisons d'habitation, sont soumises à une autorisation du Département de l'agriculture, de l'industrie et du commerce ^A(dénommé ci-après le département). Il en est de même de l'utilisation de logements, ou de parties de logements, à d'autres fins que l'habitation sous la forme ou aux conditions existant au moment de la demande d'autorisation.

² Par rénovation, on entend tous travaux d'une certaine importance, apportant une plus-value à l'immeuble sans modifier la distribution des logements. Les travaux d'entretien courant ne sont pas inclus dans cette notion.

³ Est réputée maison d'habitation tout bâtiment comportant des locaux qui, par leur aménagement et leur distribution, sont affectés à l'habitation. Toutefois, les maisons individuelles comprenant jusqu'à deux appartements, dont l'un au moins est occupé par le propriétaire, ne sont pas assujetties à la présente loi. Il en est de même pour les appartements en copropriété ou en propriété par étages, occupés par leur propriétaire.

Art. 2

¹ Le Conseil d'Etat ^Aarrête la liste des communes ou fractions de communes où sévit la pénurie.

Art. 3

¹ En règle générale, l'autorisation est refusée lorsque l'immeuble en cause comprend des logements d'une catégorie où sévit la pénurie.

Art. 4 ³

¹ L'autorisation est accordée lorsque la démolition, la transformation, la rénovation ou le changement d'affectation apparaissent indispensables pour des motifs de sécurité, de salubrité ou d'intérêt général, en particulier dans les cas visés par l'article 39 de la loi cantonale sur l'énergie ^A; elle peut l'être à titre exceptionnel si d'autres circonstances le commandent impérativement.

² Le département peut alors subordonner l'octroi de l'autorisation à certaines conditions, notamment celles fixées aux alinéas 3 et 4.

³ Il peut soumettre pendant dix ans la vente par appartement, ou toute autre opération permettant d'atteindre un but économique analogue, à une autorisation, pour éviter la diminution de logements loués dans une catégorie où sévit la pénurie, et contrôler pendant dix ans les loyers des logements qui remplacent ceux qui ont été démolis ou des immeubles transformés ou rénovés, afin d'éviter des augmentations qui iraient à l'encontre du but visé par la présente loi.

⁴ Il peut également soumettre l'octroi de l'autorisation d'un changement d'affectation à la condition que les locaux soient réaffectés à l'habitation dès que les motifs qui ont justifié l'autorisation n'existent plus.

⁵ Il soumet à autorisation la vente de l'immeuble si celle-ci intervient avant la fin des travaux.

Art. 5

¹ L'autorisation délivrée reste valable tant que les conditions fixées sont respectées.

² Lorsque le département accorde l'autorisation sollicitée aux conditions fixées à l'article 4, celles-ci sont opposables à tout acquéreur de l'immeuble; le département requiert l'inscription de leur mention au registre foncier pour la durée de leur validité. Cette inscription doit être radiée lorsque la commune où est situé l'immeuble ne figure plus dans la liste des communes où sévit la pénurie de logements au sens de l'article 2 de la présente loi.

Art. 6

¹ Le département peut exiger qu'au terme des travaux de démolition, de transformation ou de rénovation un décompte final lui soit présenté.

Art. 7

¹ Lorsque le mauvais état de l'immeuble est dû à un défaut d'entretien intentionnel ou résultant de négligence grave, l'autorisation sera, en règle générale, refusée.

² Toutefois, si des circonstances le justifient, une autorisation pourra être délivrée aux conditions que fixera le département conformément à l'article 4.

Art. 8

¹ Lorsque le propriétaire, intentionnellement ou par négligence grave, laisse l'immeuble se dégrader à un point tel que son utilisation risque d'en devenir impossible, le département lui ordonne de faire exécuter les travaux d'entretien indispensables.

² La même compétence appartient à la commune sur le territoire de laquelle se trouve situé l'immeuble.

³ En cas d'inexécution des travaux dans le délai fixé par l'autorité, celle-ci peut les faire exécuter aux frais du propriétaire.

Art. 9

¹ Lorsqu'une construction nouvelle rend nécessaire la démolition de locaux d'habitation, le permis de construire prévu par la législation sur les constructions ^A ne peut être délivré avant que le requérant n'ait obtenu l'autorisation exigée par la présente loi. Il en va de même lorsque la transformation ou la rénovation d'un bâtiment existant implique des travaux dont l'exécution est subordonnée à l'octroi d'un permis de construire.

Art. 10

¹ La demande d'autorisation est adressée à la commune du lieu de situation de l'immeuble. Elle doit contenir toutes les précisions utiles sur la nature de la démolition, de la transformation, de la rénovation ou du changement d'affectation envisagés.

² La commune transmet la demande au département avec un préavis dûment motivé.

³ Le département, de même que l'autorité communale chargée de préavis, prennent toutes mesures d'instruction nécessaires. En particulier, le département peut consulter un représentant des locataires et du propriétaire et procéder à l'expertise du bâtiment.

Art. 11 ¹ ...**Art. 12** ¹

¹ La procédure devant le département est fixée par un règlement d'application du Conseil d'Etat ^A.

Art. 13 ¹

¹ En cas d'autorisation, les dispositions de la législation sur les constructions et des règlements qui en découlent, ainsi que celles qui régissent la limitation du droit de résiliation des baux ^A, restent réservées.

Art. 14 ¹

¹ Celui qui contrevient aux dispositions de la présente loi, celui qui, par des indications fausses ou incomplètes, obtient pour lui-même ou pour autrui l'autorisation exigée par la présente loi, celui qui donne des renseignements inexacts ou refuse de donner les renseignements demandés par le département ou l'autorité de recours, celui qui s'oppose à un contrôle ordonné par le département ou le rend impossible de toute autre manière, celui qui ne remplit pas les formules prescrites ou ne les remplit pas de façon véridique, celui qui ne respecte pas les conditions fixées à l'autorisation reçue, est passible d'une amende pouvant aller jusqu'à Fr. 40 000.-. La poursuite a lieu conformément à la loi sur les contraventions ^A.

² La poursuite des infractions tombant sous le coup de la loi pénale ^B reste réservée.

³ Lorsqu'une infraction a été commise par une personne morale, une société de personnes dépourvue de la personnalité juridique ou une maison à raison individuelle, les dispositions pénales sont applicables aux personnes qui ont agi ou auraient dû agir en leur nom.

⁴ La personne morale, la société ou le titulaire de la raison individuelle répond solidairement du paiement de l'amende et des frais.

Art. 15 ²

¹ Sans préjudice des poursuites prévues à l'article précédent, le département est en droit d'ordonner la suspension immédiate des travaux entrepris en contravention à la présente loi. Selon les circonstances, il peut exiger la remise en état des lieux et, en cas d'inexécution, faire exécuter les travaux aux frais des propriétaires.

Art. 16⁴

¹ La créance de l'Etat ou de la commune pour les frais d'exécution par substitution prévue aux articles 8 et 15 est garantie par une hypothèque légale, conformément au code de droit privé judiciaire vaudois ^A.

Art. 17

¹ Le décret du 5 décembre 1962 concernant la démolition et la transformation de maisons d'habitation et l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation est abrogé.

Art. 18

¹ Le Conseil d'Etat est chargé de l'exécution de la présente loi. Il en publiera le texte conformément à l'article 27, chiffre 2, de la Constitution cantonale et en fixera, par voie d'arrêté, la date d'entrée en vigueur.

Entrée en vigueur : 01.09.1985.