

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. 16

¹ La créance de l'Etat ou de la commune pour les frais d'exécution par substitution prévus aux articles 8 et 15 est garantie par une hypothèque légale, conformément aux articles 188 à 190 de la loi d'introduction du Code civil ^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.



840.15	Tableau des modifications (LDTR)			en vigueur Etat au 01.09.2006
Loi 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 04.03.1985	(RA/FAO 1985 93)	ev le 01.09.1985	(RA/FAO 1985 93)
EMPL : 18.02.1985 pm 1423	1er débat : 19.0.21985 am 1481, pm 1512, 1526	2ème débat : 26.02.1985 am 1848, 1875	3ème débat : 04.03.1985 am 2055, 2056, 2065	

840.15-01	<i>modif. en bloc le 18.12.1989</i>	(RA/FAO 1989 648)	ev le 01.07.1991	(RA/FAO 1991 162)
EMPL : 21.11.1989 am 514, 618	1er débat : 22.11.1989 am 822	2ème débat : 12.12.1989 pm 1956, 18.12.1989 pm 2042		
Art.	Alinéa(s)	En vigueur le	Etat	
11			Abrogation	historique
12			Modification	historique
13			Modification	historique
14	1		Modification	historique

840.15-02	<i>modif. en bloc le 27.02.1991</i>	(RA/FAO 1991 95)	ev le 01.07.1991	(RA/FAO 1991 95)
EMPL : 20.02.1991 am 1898, 1931	1er débat : 20.02.1991 am 1944	2ème débat : 27.02.1991 pm 2311		
Art.	Alinéa(s)	En vigueur le	Etat	
15			Modification	historique

840.15-03	<i>modif. en bloc le 16.05.2006</i>	(RA/FAO 08.06.2006)	ev le 01.09.2006	(RA/FAO 15.08.2006)
EMPL : 04.04.2006 pm 9588	1er débat : 04.04.2006 pm 9666, 25.04.2006 am 9758, pm 9790		2ème débat : 16.05.2006 am 214	
Art.	Alinéa(s)	En vigueur le	Etat	
4	1		Modification	historique

840.15-04	<i>modif. en bloc le 16.12.2009</i>	(RA/FAO 26.01.2010)	ev le 01.01.2011	(RA/FAO 27.04.2010)
				Actes liés
Art.	Alinéa(s)	En vigueur le	Etat	
16			Modification	historique



840.15

Tableau des commentaires (LDTR)

en vigueur

[lien vers acte en vigueur](#)

Loi 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 04.03.1985

Art. 1 [lien vers article](#)

Comm. A : Actuellement Département de l'économie

Art. 2 [lien vers article](#)

Comm. A : Actuellement règlement du 06.05.1988 appliquant la loi du 04.03.1985 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 ([RSV 840.15.1](#))

Art. 4 [lien vers article](#)

Comm. A : Loi du 16.05.2006 sur l'énergie ([RSV 730.01](#))

Art. 9 [lien vers article](#)

Comm. A : Loi du 04.12.1985 l'aménagement du territoire et les constructions ([RSV 700.11](#)); règlement du 19.09.1986 d'application de la loi du 04.12.1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions ([RSV 700.11.1](#))

Art. 12 [lien vers article](#)

Comm. A : Le règlement du 14.08.1985 fixant la procédure de recours devant le Département de l'agriculture, de l'industrie et du commerce a été abrogé par arrêté du 21.06.1991 (R 1991 p.317)

Art. 13 [lien vers article](#)

Comm. A : Loi fédérale du 30.03.1911 complétant le code civil suisse (RS 220)

Art. 14 [lien vers article](#)

Comm. A : Loi du 18.11.1969 sur les contraventions ([RSV 312.11](#))

Comm. B : Code pénal suisse du 21.12.1937 (RS 311.0)

Art. 16 [lien vers article](#)

Comm. A : Loi du 30.11.1910 d'introduction dans le Canton de Vaud du Code civil suisse ([RSV 211.01](#))
