

## JAAC 69.117

Avis de droit de la Direction du droit international  
public du 24 mai 2004

---

*Art. 22, art. 29 Conv. de Vienne sur les relations diplomatiques.  
Art. 4 al. 1 let. g, art. 16 LFAIE. Contrats de leasing conclus avec des  
représentations étrangères en Suisse. Immeuble.*

- *Principes généraux, cf. [JAAC 69.116](#).*

- *Si les biens mis en leasing sont destinés à l'usage officiel de la  
représentation étrangère, ils sont protégés par l'inviolabilité contre  
toute mesure d'exécution forcée (art. 22, art. 29 Conv. de Vienne sur les  
relations diplomatiques).*

- *Si un Etat acquiert en leasing un immeuble pour les besoins de sa  
représentation étrangère, il se peut, selon les cas, que le contrat de  
leasing soit considéré comme une acquisition d'immeubles au sens de  
la LFAIE.*

---

*Art. 22, Art. 29 Wiener Übereink. über diplomatische Beziehungen. Art.  
4 Abs. 1 Bst. g, Art. 16 BewG. Mit ausländischen Vertretungen in der  
Schweiz abgeschlossene Leasing-Verträge. Liegenschaft.*

- *Allgemeine Grundsätze, vgl. [VPB 69.116](#).*

- *Wenn die in Leasing gestellten Güter für den offiziellen Gebrauch  
der ausländischen Vertretung bestimmt sind, werden sie durch die  
Unverletzlichkeit gegen jegliche Zwangsvollstreckungsmassnahme  
geschützt (Art. 22, Art. 29 Wiener Übereink. über diplomatische  
Beziehungen).*

- *Wenn ein Staat mittels Leasing eine Liegenschaft für die Bedürfnisse  
seiner ausländischen Vertretung erwirbt, kann es je nach Fall sein, dass  
der Leasing-Vertrag als ein Erwerb im Sinne des BewG betrachtet wird.*

---

**Art. 22, art. 29 Conv. di Vienna sulle relazioni diplomatiche. Art. 4 cpv. 1 lett. g, art. 16 LAFE. Contratti di leasing conclusi con rappresentanze estere in Svizzera. Fondo.**

**- Principi generali, cf. [GAAC 69.116](#).**

**- Se i beni ceduti in leasing sono destinati all'uso ufficiale da parte della rappresentanza estera, essi sono protetti dall'inviolabilità contro qualsiasi misura di esecuzione forzata (art. 22, art. 29 Conv. di Vienna sulle relazioni diplomatiche).**

**- Se uno Stato acquista in leasing un fondo per i bisogni della sua rappresentanza estera, è possibile, secondo i casi, che il contratto di leasing sia considerato come un acquisto di fondi ai sensi della LAFE.**

---

La Direction du droit international public (DDIP/DFAE) a été invitée à répondre à la question de savoir si des entreprises privées peuvent conclure des contrats de leasing, mobilier d'une part et immobilier d'autre part, avec des représentations étrangères en Suisse et, le cas échéant, comment procéder en cas de non-respect par ces représentations de leurs obligations financières résultant de ces contrats.

S'agissant d'un contrat de leasing mobilier, voir [JAAC 69.116](#).

S'agissant d'un contrat de leasing immobilier, la DDIP/DFAE a répondu ainsi à un établissement bancaire sollicité pour le financement d'immeubles abritant des missions diplomatiques.

1. Le contrat de leasing immobilier conclu avec un Etat étranger - la mission elle-même n'a pas de personnalité juridique, elle est un organe de l'Etat qu'elle représente - serait soumis au droit suisse. Selon la conception suisse, l'immunité de juridiction de l'Etat n'est pas absolue. Celui-ci en bénéficie lorsqu'il accomplit des actes de puissance publique (*jure imperii*). Lorsqu'il agit en tant que titulaire d'un droit privé, comme n'importe quel particulier, il peut être assigné devant les tribunaux suisses. En l'espèce, l'Etat étranger qui conclut avec un établissement bancaire un contrat de leasing immobilier le fait au même titre que n'importe quel particulier. Il peut donc être poursuivi devant les tribunaux suisses, avec la particularité que les actes judiciaires destinés à un Etat étranger sont notifiés par la voie diplomatique. Il ne jouirait donc pas de l'immunité de juridiction. Toutefois, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral suisse, l'immunité d'exécution de l'Etat protège les biens se trouvant en Suisse et qui sont affectés au service diplomatique de cet Etat ou à d'autres tâches lui incombant comme détenteur de la puissance publique. En l'espèce, les locaux, objet du contrat de leasing immobilier, abriteraient la mission diplomatique d'Etats étrangers. Il s'agirait donc de locaux utilisés aux fins de l'exercice d'une tâche publique. De ce fait, l'Etat étranger jouirait de l'immunité d'exécution.

Il est d'usage que les litiges qui surviennent avec des Etats étrangers soient si possible d'abord résolus par la voie diplomatique. Cela signifie que, lorsqu'un Etat ne s'acquitte pas de ses dettes, le créancier peut s'approcher du Département fédéral des affaires étrangères afin que celui-ci effectue une démarche diplomatique auprès de l'Etat débiteur.

2. Si une procédure judiciaire devait s'avérer nécessaire, le propriétaire peut demander l'expulsion du locataire. La procédure d'expulsion est toujours dirigée contre l'Etat, même si la mission occupe effectivement les lieux. Toutefois, comme indiqué ci-dessus, l'exécution d'une mesure d'expulsion se heurterait à l'immunité d'exécution de l'Etat en cause. Par ailleurs, elle se heurterait également aux privilèges accordés aux missions diplomatiques et à leurs membres par la Convention de Vienne du 18 avril 1961 sur les relations diplomatiques<sup>[1]</sup> [1]. En effet, conformément à l'art. 22 de celle-ci, les missions diplomatiques jouissent de l'inviolabilité des locaux; il n'est pas possible pour les agents suisses d'y pénétrer sans le consentement du chef de mission et, enfin, les locaux de la mission, leur ameublement, et les autres objets qui s'y trouvent ne peuvent faire l'objet d'aucune perquisition, réquisition, saisie ou mesure d'exécution. Par ailleurs, conformément à l'art. 29 de la Convention précitée, la personne de l'agent diplomatique est inviolable. Cela signifie qu'une expulsion ne pourrait être effectivement réalisée en raison de l'inviolabilité dont jouissent les locaux de la mission et la personne de l'agent diplomatique. Les inviolabilités dont il est ici question constituent la base juridique de l'immunité d'exécution décrite ci-dessus (ch. 1).

3. La seule possibilité pour s'assurer qu'une procédure d'expulsion peut être effective consiste à obtenir de l'Etat étranger co-contractant une déclaration écrite par laquelle il déclare renoncer à invoquer son immunité d'exécution. Par ailleurs, il serait également nécessaire que l'Etat renonce expressément à l'inviolabilité des locaux de la mission et des personnes s'y trouvant dans le strict cadre de l'exécution du contrat de leasing immobilier en question. Ces déclarations peuvent ensuite faire partie intégrante du contrat.

4. L'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger est soumise à autorisation. Conformément à l'art. 4 let. g de la loi fédérale du 16 décembre 1983 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger<sup>[2]</sup>, on entend par acquisition d'immeubles notamment «l'acquisition d'autres droits (que de propriété) qui confèrent à leur titulaire une position analogue à celle du propriétaire d'un immeuble». L'ordonnance du 1er octobre 1984 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger<sup>[3]</sup> [3] précise à son art. 1 al. 2 que, «par autres droits qui confèrent à leur titulaire une position analogue à celle du propriétaire d'un immeuble (art. 4 al. 1 let. g LFAIE), on entend notamment a) les baux à loyer ou à ferme de longue durée, si les accords intervenus excèdent les usages en matière civile ou commerciale et placent le bailleur dans un rapport de dépendance particulière à l'égard du locataire; b) le financement de l'achat d'un immeuble ou de sa construction, si les accords intervenus, le montant des crédits octroyés ou la situation financière du débiteur placent l'acquéreur ou le maître d'ouvrage dans un rapport de dépendance particulière à l'égard du créancier». Il se pourrait ainsi, selon le contrat de leasing immobilier que l'établissement bancaire pourrait conclure, qu'il tombe sous le coup de la LFAIE et soit assimilé à une acquisition d'immeuble. Dans ce cas, l'Etat étranger devrait adresser aux autorités cantonales compétentes, à l'intention du Département fédéral des affaires

étrangères, une requête d'exception à l'assujettissement, conformément à l'art. 16 LFAIE et l'art. 15 OAIE. Les autorités cantonales compétentes devraient être à même de renseigner sur ce point.

[1] RS 0.191.01.

[2] LFAIE, RS 211.412.41.

[3] OAIE, RS 211.412.411.

---

## **JAAC 69.117 - Avis de droit de la Direction du droit international public du 24 mai 2004**

|         |                                                                   |
|---------|-------------------------------------------------------------------|
| In      | Verwaltungspraxis der Bundesbehörden                              |
| Dans    | Jurisprudence des autorités administratives de la Confédération   |
| In      | Giurisprudenza delle autorità amministrative della Confederazione |
| Jahr    | 2005                                                              |
| Année   |                                                                   |
| Anno    |                                                                   |
| Band    | 69                                                                |
| Volume  |                                                                   |
| Volume  |                                                                   |
| Seite   | ---                                                               |
| Page    |                                                                   |
| Pagina  |                                                                   |
| Ref. No | 150 006 776                                                       |

Das Dokument wurde durch das Schweizerische Bundesarchiv und die Bundeskanzlei konvertiert.  
Le document a été digitalisé par les Archives Fédérales Suisses et la Chancellerie fédérale.  
Il documento è stato convertito dall'Archivio federale svizzero e della Cancelleria federale.