



**JAAC 2/2008 du 4 juin 2008**

---

2008.19 (p. 284-286)

## **L'acquisition d'immeubles à des fins officielles**

DFAE, Direction du droit international public

**Avis de droit du 3 mars 2008**

---

**Mots clés:**

Acquisition d'immeubles, loi fédérale sur l'Etat hôte, privilèges et immunités.

**Stichwörter:**

Erwerb von Grundstücken, Gaststaatgesetz, Vorrechte und Immunitäten.

**Termini chiave:**

Acquisto di fondi, legge sullo Stato ospite, privilegi e immunità.

---

**Regeste:**

Acquisition d'immeubles à des fins officielles. Modification de la procédure suite à l'entrée en vigueur de la loi fédérale sur l'Etat hôte.

**Regeste:**

Erwerb von Grundstücken für dienstliche Zwecke. Änderung des Verfahrens infolge des Inkrafttretens des Gaststaatgesetzes.

**Regesto:**

Acquisto di fondi a fini ufficiali. Modifica della procedura in seguito all'entrata in vigore della legge federale sullo Stato ospite.

---

**Base juridique:**

Art. 2, 16 et 17 de la loi sur l'Etat hôte (RS 192.12)  
Art. 25 et 26 de l'ordonnance sur l'Etat hôte (RS 192.121)

**Rechtliche Grundlagen:**

Art. 2, 16 und 17 Gaststaatgesetz (SR 192.12)  
Art. 25 und 26 Gaststaatverordnung (SR 192.121)

**Base giuridico:**

Art. 2, 16 e 17 Legge sullo Stato ospite (RS 192.12)  
Art. 25 e 26 Ordinanza sullo Stato ospite (RS 192.121)

---

**La DDIP/DFAE a informé ainsi les gouvernements cantonaux des modifications de la procédure concernant l'acquisition d'immeubles à des fins officielles, suite à l'entrée en vigueur de la loi fédérale sur l'Etat hôte.**

La Loi fédérale sur les privilèges, les immunités et les facilités, ainsi que sur les aides financières accordés par la Suisse en tant qu'Etat hôte (Loi sur l'Etat hôte, LEH; RS 192.12), ainsi que l'Ordonnance relative à cette loi (Ordonnance sur l'Etat hôte, OLEH; RS 192.121) sont entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2008. Elles fixent la pratique suivie de longue date par la Suisse, conformément au droit international, dans le cadre de la mise en oeuvre de la politique d'Etat hôte. Elles déterminent quels sont les bénéficiaires institutionnels potentiels et règlent en particulier l'étendue des privilèges, des immunités et des facilités qui peuvent être accordés en fonction du type de bénéficiaires institutionnels, les conditions d'entrée sur le territoire suisse, celles de séjour et ainsi que celles de travail des personnes bénéficiaires. Elles arrêtent également les modalités d'octroi des aides financières et des autres mesures de soutien.

Cette nouvelle législation traite par ailleurs, aux articles 16 et 17 LEH (chapitre 3) ainsi qu'aux articles 25 et 26 OLEH (chapitre 5), de l'acquisition d'immeubles par des bénéficiaires institutionnels (Etats, organisations internationales) à des fins officielles. Ce domaine était jusqu'à la fin de l'année dernière régi par l'article 7 lettre h et 16 alinéa 2 de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE). Depuis l'entrée en vigueur de la LEH et de l'OLEH, l'article 7 lettre h LFAIE a été modifié et l'article 16 alinéa 2 abrogé. Au surplus, la LFAIE comporte un nouvel article 7a qui se lit comme suit: «L'acquisition d'immeubles effectuée à des fins officielles par des bénéficiaires institutionnels de privilèges, d'immunités et de facilités visés à l'article 2, alinéa 2, de la loi du 22 juin 2007 sur l'Etat hôte est régie exclusivement par le chapitre 3 de la loi précitée».

Toutes les demandes d'acquisition d'immeubles à des fins officielles présentées par des Etats ou des organisations internationales à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2008 sont désormais régies par le chapitre 3 de la LEH (art. 16 et 17). Il n'y a fondamentalement pas de changement par rapport à la situation qui prévalait jusqu'à fin 2007: l'acquisition d'immeubles à des fins officielles fait l'objet d'une décision du Département fédéral des affaires étrangères (Direction du droit international public) qui est chargé de vérifier, après avoir consulté les autorités compétentes du canton concerné, si l'acquéreur est un bénéficiaire institutionnel (au sens de l'article 2, alinéa 1, LEH) et si l'acquisition est effectuée à des fins officielles. Les autorisations nécessaires doivent avoir été délivrées au préalable, soit en particulier les autorisations de construire relevant des autorités cantonales et celles requises en matière de sécurité. Enfin, le registre foncier ne peut procéder à l'inscription de l'acquisition à des fins officielles que s'il dispose de la décision positive du DFAE (DDIP).

La principale nouveauté est d'ordre procédural: la requête d'acquisition d'immeuble, avec dossier, est adressée directement au DFAE (DDIP), avec une copie à l'autorité cantonale compétente du canton intéressé. Afin de faciliter la procédure, il est prévu que le requérant adresse en copie l'ensemble du dossier également à l'autorité cantonale compétente. Précédemment, la requête était adressée à l'autorité cantonale compétente qui la transmettait, avec son préavis, au DFAE. Pratiquement, cela signifie que le DFAE (DDIP) procédera à un examen sommaire de la requête (vérification que tous les éléments requis conformément à l'art. 25 al. 2 OLEH sont donnés). A l'issue de cet examen, il s'adressera par courrier à l'autorité cantonale compétente afin que celle-ci vérifie que toutes les autorisations nécessaires ont été données et qu'elle livre son préavis. Si, dans le cadre de son examen, l'autorité cantonale estime qu'un complément d'information est nécessaire, elle peut s'adresser directement au requérant, respectivement à son représentant, en informant en cas de besoin, par copie, le DFAE (DDIP) de sa démarche.

Compte tenu de cette nouvelle procédure, le DFAE (DDIP) doit être en mesure de transmettre rapidement les requêtes à l'autorité cantonale compétente. Il est dès lors nécessaire que chaque canton concerné indique l'autorité compétente pour ce faire.

S'agissant du traitement effectif des requêtes, étant donné que la réglementation de l'acquisition d'immeubles à des fins officielles prévue par la loi sur l'Etat hôte a été voulue comme la continuité de la pratique instaurée par la LFAIE dans ce domaine, nous partons de l'idée que les requêtes, une fois qu'elles auront été transmises à l'autorité cantonale compétente, feront l'objet d'un traitement identique à ce qui s'est fait par le passé et que le canton fera part au DFAE (DFAE/DDIP, Bundeshaus Nord, 3003 Berne) du résultat de son examen de la requête par le biais d'un préavis du gouvernement cantonal qui demeurerait l'autorité compétente pour rendre le préavis, malgré l'abrogation de l'article 16 alinéa 2 LFAIE. Si néanmoins la procédure interne devait être modifiée, il faudrait indiquer au DFAE (DDIP) quelles modifications seront apportées par rapport au traitement qui

était réservé aux demandes d'acquisitions d'immeubles à des fins officielles fondées sur l'article 7 lettre h LFAIE.

Enfin, une fois que ces différents points auront été éclaircis, les cantons devront faire part à tous les services concernés de cette modification, notamment aux différents offices du registre foncier, ainsi qu'à l'association faitière des notaires du canton.