

LA TRANSFORMATION EN LOI DE LA MESURE PROVISOIRE N° 897 (“MP DE L’AGRO”)

LA TRANSFORMATION EN LOI DE LA MESURE PROVISOIRE N° 897 (“MP DE L’AGRO”) MODIFIE LES RESTRICTIONS APPLIQUÉES AUX ÉTRANGERS DANS LE SECTEUR DES PROPRIÉTÉS RURALES

La Loi n° 13.986/2020, qui offre certaines possibilités d’élargissement de l’offre de crédit privé dans le domaine rural brésilien, afin d’encourager la production dans le secteur de l’agrobusiness, a été publiée le 7 avril dernier. La Loi émane de la Mesure Provisoire n° 897, éditée par le Ministère de l’Économie et connue sous le nom de “MP de l’Agro”, qui a été présentée au Congrès en octobre 2019 et approuvée en avril avec cinq vetos, par le Président de la République.¹

Les principaux changements apportés par la désormais transformée “MP de l’Agro” sont : (a) la possibilité de constitution d’aliénation fiduciaire en garantie d’une propriété rurale en faveur d’un créancier étranger, (b) l’institution du patrimoine rural en affectation et (c) l’institution du Bulletin Immobilier Rural.

Quant à la constitution de garanties réelles sur une propriété rurale, dation en paiement ou d’autres formes de règlement de transaction en faveur d’un créancier étranger, la nouvelle Loi a apporté une importante modification à l’ancien dispositif en vigueur, la Loi n° 5.709/1971, qui restreignait l’acquisition et la location de propriétés rurales par des personnes (physiques ou juridiques) étrangères, dispositif qui s’appliquait également aux entreprises brésiliennes sous contrôle étranger. À ce propos, la nouvelle loi a modifié le paragraphe 2° de l’article 1° de la Loi n° 5.709/1971² pour souligner que les restrictions ne s’appliquent pas :

- i. aux hypothèses de constitution de garantie réelle, y compris la transmission de la propriété fiduciaire en faveur d’une personne juridique, nationale ou étrangère ; et
- ii. aux cas de réception de biens en règlement de transaction avec une personne juridique, nationale ou étrangère, ou une personne juridique nationale à laquelle participent, à n’importe quel titre, des personnes étrangères, physiques ou juridiques, qui ont la majorité de leur capital social et qui résident ou ont leur siège à l’étranger, par le biais de la réalisation d’une garantie réelle, de dation en paiement ou de n’importe quelle autre manière.

En ce qui concerne le patrimoine rural en affectation, le concept, à l’origine applicable uniquement aux incorporations immobilières, a été adapté. La nouvelle Loi crée un patrimoine d’affectation sur les propriétés rurales qui permettra au producteur rural de séparer de son patrimoine les

¹ Les parties du texte qui modifiaient le délai de renégociation de la dette et qui diminuaient les taux des tributs affectant l’opération ont fait l’objet d’un veto.

² Loi n° 5.709/1971, Art. 1°: “ Art. 1° - L’étranger résidant au Brésil et la personne juridique étrangère autorisée à fonctionner au Brésil ne pourront acquérir une propriété rurale que sous la forme prévue par cette Loi. § 1° - Est donc sujette au régime établi par cette Loi la personne juridique brésilienne à laquelle participent, à n’importe quel titre, des personnes étrangères physiques ou juridiques qui ont la majorité de leur capital social et résident ou ont leur siège à l’étranger. § 2° Les restrictions établies par cette loi ne s’appliquent pas aux cas de transmission *causa mortis*”.

LA TRANSFORMATION EN LOI DE LA MESURE PROVISOIRE N° 897 (“MP DE L’AGRO”)

LA TRANSFORMATION EN LOI DE LA MESURE PROVISOIRE N° 897 (“MP DE L’AGRO”) MODIFIE LES RESTRICTIONS APPLIQUÉES AUX ÉTRANGERS DANS LE SECTEUR DES PROPRIÉTÉS RURALES

propriétés destinées à garantir les opérations de financement réalisées par le biais du Bulletin Immobilier Rural (CIR) ou du Bulletin de Produit Rural (CPR).

Enfin, concernant le Bulletin Immobilier Rural (CIR), la nouvelle Loi crée également un nouveau titre de crédit, transférable et de libre négociation, représentatif d'une promesse de paiement en argent, provenant d'une opération de crédit de n'importe quelle modalité, et de l'obligation de fournir au créancier la propriété rurale (ou une fraction de cette propriété liée au patrimoine d'affectation, comme expliqué ci-dessus) qui sert de garantie à l'opération.

Une fois expiré le CIR et non liquidé le crédit représenté par celui-ci, le créancier pourra alors exercer immédiatement son droit au transfert du registre de la propriété du domaine rural constituant le patrimoine rural en affectation, ou de sa fraction, liée au CIR au bureau de cadastre de propriétés correspondant, en application des arts. 26 et 27 de la Loi 9514/97 qui traite de l'aliénation fiduciaire des biens immobiliers. Cependant, en cas de dette restante, le détenteur du CIR pourra exiger la différence en qualité de créancier chirographaire, autrement dit, sans titre légal de préférence.

BMA French Desk

FrenchDesk@bmalaw.com.br



Les informations contenues dans cet article n'engagent que ses auteurs. Le rôle du COMJUR se limite à la divulgation des productions intellectuelles de ses membres, n'exerçant aucun contrôle sur le fond du sujet.