

Les innovations de la Loi 13.986/20 pour l'agro-business brésilien

11.12.2020 4 minutes de lecture

Auteurs

Antonella Carminatti

Carlos Frederico Lucchetti
Bingemer

Christopher Zibordi

Cristiana Moreira

Hermano A. C. Notaroberto
Barbosa

Leandro Bittencourt
Marcondes

Marcos Exposto

Dominique Bétourné Walter

La Loi n° 13.986, publiée le 7 avril 2020, édicte de nouvelles dispositions juridiques destinées à élargir l'offre de crédit privé dans le domaine rural brésilien. La Loi émane de la Mesure Provisoire n° 897, "MP do Agro", éditée par le Ministère de l'Economie et transmise au Congrès en octobre 2019.

Parmi les modifications introduites par la Loi sur le marché des titres de crédit et valeurs mobilières, utilisés tant dans le secteur agricole que sur le marché des capitaux d'une façon générale, les principales nouveautés apportées par la Loi sont (a) la possibilité de constitution d'aliénation fiduciaire de propriété rurale en garantie en faveur d'un créancier étranger, (b) l'institution du patrimoine rural en affectation, et (c) l'institution du Bulletin Immobilier Rural.

Domaines associés

Constitution de garanties réelles sur propriété rurale, dation en paiement ou autres formes de liquidation de transaction en faveur d'un créancier étranger:

la nouvelle Loi a apporté une importante modification à la Loi n° 5.709/1971, qui restreignait l'acquisition et la location de propriétés rurales par des personnes (physiques ou juridiques) étrangères, et s'appliquait également aux entreprises brésiliennes sous contrôle étranger, conformément à l'interprétation en vigueur.

À ce sujet, le § 2° de l'article 1° de la Loi n° 5.709/1971 a été modifié pour disposer clairement 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 d'une 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 ayant la majorité de leur capital social et résidant ou ayant 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.

Patrimoine rural en affectation: Adaptant un concept applicable à l'origine uniquement aux incorporations immobilières, la nouvelle Loi crée un patrimoine d'affectation sur les propriétés rurales, selon lequel le terrain, les accessions et les biens, à l'exception des cultures, des biens meubles et des produits de l'élevage, sont séparés du reste du patrimoine rural afin de garantir des opérations de financement réalisées par le biais du Bulletin Immobilier Rural (CIR) ou le Bulletin de Produit Rural (CPR).

Le patrimoine rural en affectation doit être constitué par sollicitation du propriétaire à travers l'enregistrement au cadastre, considérant que l'art. 12 de la Loi établit les documents qui devront instruire la demande.

Les biens et les droits intégrant le patrimoine rural en affectation ne se confondent pas avec les autres biens, droits et obligations du patrimoine général du propriétaire ou d'autres patrimoines ruraux en affectation constitués par lui, si le patrimoine rural en affectation est lié au CIR ou au CPR et dans la mesure des garanties exprimées dans le CIR ou le CPR liés à lui.

Aucune garantie réelle, excepté par émission de CIR ou CPR, ne pourra être constituée sur le patrimoine rural en affectation.

La Loi détermine aussi que tant qu'elle sera soumise au régime d'affectation, la propriété rurale ne pourra faire l'objet, totalement ou partiellement, d'un achat, d'une vente, d'une donation, d'un démembrement ou de n'importe quel autre acte translatif de propriété à l'initiative du propriétaire, et ne pourra pas non plus être utilisée pour réaliser ou garantir

l'exécution de n'importe quelle autre obligation assumée par le propriétaire en dehors de celle à laquelle elle est liée.

La Loi ajoute que la propriété rurale sujette à ce régime est insaisissable et ne peut faire l'objet d'une astreinte judiciaire, n'étant pas atteinte par les effets de la faillite, de l'insolvabilité civile ou de la récupération judiciaire du propriétaire de la propriété rurale et n'intègre pas la masse des créanciers, excepté dans le cas d'obligations sociales, de sécurité sociale ou fiscales du propriétaire rural.

Bulletin Immobilier Rural (CIR): la nouvelle Loi crée également un nouveau titre de crédit, transférable et librement négociable, représentatif d'une promesse de paiement en argent, découlant d'une opération de crédit de n'importe quelle modalité, et de l'obligation de remettre au créancier la propriété rurale (ou une fraction de cette propriété liée au patrimoine d'affectation, conformément aux explications ci-dessus) qui sert de garantie à l'opération. À l'expiration du CIR et en l'absence de liquidation du crédit représenté par celui-ci, le créancier pourra exercer immédiatement son droit au transfert à son nom de l'enregistrement de la propriété du domaine rural qui constitue le patrimoine rural en affectation, ou de sa fraction, liée au CIR, au cadastre d'enregistrement des propriétés correspondant, en application des dispositions des arts. 26 e 27 de la Loi 9514/97 qui traite de l'aliénation fiduciaire des biens meubles. Cependant, après la deuxième vente aux enchères, s'il y a encore des dettes, le détenteur du CIR pourra exiger la différence en qualité de créancier chirographaire.

Ces initiatives législatives tentent de dynamiser encore plus le secteur de l'agro-business brésilien, stimulant l'accès au crédit et donnant une plus grande sécurité juridique au financement de l'agro-business.

Photo: Bedneyimages - Freepik

› PROFESSIONNELS

Des professionnels qui allient vision juridique et compréhension du marché



Antonella Carminatti



Carlos Frederico Lucchetti Bingemer



Christopher Zibordi



Cristiana Moreira



Hermano A. C. Notaroberto Barbosa



Leandro Bittencourt Marcondes



Marcos Exposto



Dominique Bétourné Walter