

Revue

**DE DROIT DES AFFAIRES
INTERNATIONALES**

**INTERNATIONAL
BUSINESS LAW**

Journal

Rédacteur en chef : HENRY LESGUILLONS

Octobre/October
2019

SWEET & MAXWELL

N°5

REVUE DE DROIT DES AFFAIRES INTERNATIONALES

INTERNATIONAL BUSINESS LAW JOURNAL

n° 5 - 2019

SOMMAIRE - CONTENTS

Table Ronde

Tess PICKARD
Jean-Thomas BRIERE

La place des femmes dans l'arbitrage : les actions à prendre pour permettre aux femmes d'investir pleinement leur place dans l'arbitrage / Women's Place in Arbitration: Actions to be taken to enable Women to fully invest their Place in Arbitration

455

ARTICLES

Marc BUNGENBERG

The Multilateral Investment Court—Royal Road or Dead End for the EU Legal Order? / Le tribunal multilatéral des investissements — voie royale ou impasse pour l'ordre juridique de l'Union ?

471

Patrick PATELIN

La loi sur les terres rurales en Argentine / The Law on Rural Lands in Argentina..

489

Stanyo DINOVI

Banks as Financial Intermediators and their Role in the Market for Synthetic CDOs in the Pre-Crisis Years (2000–2007) / Les banques en tant qu'intermédiaires financiers et leur rôle sur le marché de CDO synthétiques dans les années précédentes de la crise (2000 – 2007)

499

ACTUALITES

EMERGENCE D'UN DROIT INTERNATIONAL/REGIONAL DES AFFAIRES / EMERGENCE OF AN INTERNATIONAL/REGIONAL BUSINESS LAW

Aksel DORUK
Avec des contributions de :
Edern COËNT
Mathieu LE ROLLE
Isaiah SOVAL-LEVINE

CVIM : Jurisprudences relatives à la convention sur les contrats de vente internationale / CISG: Case Law Relating to the Vienna Convention on Contracts for the International Sale of Goods

515

ARBITRAGE INTERNATIONAL ET AUTRES MODES DE REGLEMENT DES CONFLITS / INTERNATIONAL ARBITRATION AND ALTERNATIVE DISPUTE RESOLUTION

Payel CHATTERJEE and
Sahil KANUGA

New Age Arbitration—Let the Journey Begin!

533

Laurent HIRSCH
Jeremy LACK
Birgit SAMBETH GLASNER

Nouveau Règlement suisse de médiation SCAI / New Swiss Rules of Mediation from SCAI

545

LA LOI SUR LES TERRES RURALES EN ARGENTINE

THE LAW ON RURAL LANDS IN ARGENTINA

Patrick PATELIN*

 Argentina; Foreign investment; Land registration; Landowners; Rural areas

L'Argentine a depuis toujours attiré les investisseurs étrangers notamment dans le domaine agro-alimentaire. La superficie de ce pays, la richesse de ses terres, leurs diversités, une population peu nombreuse et homogène constituent des éléments clefs pour la plupart des acteurs économiques des principaux pays riches ou émergents.

Ce secteur est souvent mal connu, mais représente un intérêt économique non-négligeable d'autant plus que l'Union européenne et le Mercosur (organisation composée notamment de l'Argentine, du Brésil, du Paraguay, et de l'Uruguay) ont conclu un accord de libre-échange le 28 juin 2019.¹ L'Argentine dispose d'une surface agricole de 148 millions d'hectares (cinq fois supérieure à celle de la France),² soit 54 pour cent de son territoire,³ l'activité agricole représente 5,6 pour cent de son PIB en 2017,⁴ et elle était le 6ème plus grand exportateur de produits agricoles au monde selon les dernières données de 2016 rapportées par l'Organisation des Nations Unies pour l'alimentation et l'agriculture.⁵

Tout comme de nombreux pays et régions (France,⁶ Tanzanie,⁷ Kenya,⁸ Etats-Unis,⁹ Chine,¹⁰ Québec,¹¹ etc.), l'Argentine a mis en place une réglementation visant à restreindre et réglementer la propriété de ses terres rurales (ci-après « Terres Rurales ») par des étrangers.

La Loi no.26.737 promulguée le 27 décembre 2011 (ci-après « la Loi »)¹² et son Décret d'application no.274/2012 publié le 28 février 2012 (ci-après « le Décret »),¹³ avaient pour objectif explicite d'effectuer un inventaire des Terres

Argentina has always attracted foreign investors, particularly in the agri-food sector. The size of this country, the richness of its lands, their diversity, and a small and homogeneous population are key elements for most economic actors in the main rich or emerging countries.

This sector is often not well known, but represents an economic and strategic interest that cannot be ignored, especially given the fact that the EU and the Mercosur (organisation including Argentina, Brasil, Paraguay and Uruguay) concluded a free-trade agreement on 28 June 2019. Argentina has an agricultural area of 148 million hectares (five times larger than France), or 54 per cent of its territory, agricultural activity represents 5.6 per cent of its GDP in 2017, and it was the sixth largest exporter of agricultural products in the world according to the latest 2016 data unveiled by the Food and Agriculture Organisation of the United Nations.

Like many countries and regions (France, Tanzania, Kenya, US, China, Quebec, etc.), Argentina has put regulations in place to restrict and regulate foreign ownership of its rural lands (hereinafter "Rural Lands").

Law No.26.737 promulgated on 27 December 2011 (hereinafter referred to as "the Law") and its implementing decree No.274/2012 published on 28 February 2012 (hereinafter referred to as "the Decree"), had the explicit objective of carrying out an inventory of

* Avocat associé, PatelinConseil. Patrick Patelin est diplômé des universités de droit de Bordeaux et d'Iowa aux Etats-Unis. Avocat inscrit au barreau de Rosario en Argentine, il est également Conseiller du Commerce extérieur de la France en Argentine.

rural lands in Argentina and their owners, but also to regulate and limit the acquisition and possession of rural lands by foreigners.

Decree No.820/16 of 29 June 2016 (hereinafter referred to as the "2016 Reform"), promulgated under the chairmanship of Mauricio Macri, as part of a comprehensive policy to attract foreign investors, relaxed and clarified certain aspects of the 2012 Law and Decree while making the necessary revisions following the entry into force of the new National Civil and Commercial Code on 1 August 2015.

In this context, it seemed appropriate to us to examine the main features of this Law that directly affect agricultural investments, an area that is rarely addressed, despite its growing strategic interest.

It should be first recalled that the Law establishes four essential limitations:

- Foreigners may not own more than 15 per cent of the Rural Lands at the national level, but also of each province and sub-provincial division;
- Nationals of the same nationality may not own more than 4.5 per cent of the Rural Lands in each of the same divisions;
- The same foreigner may not own more than 1,000 hectares in the "central zone" (corresponding to the wettest part of the Argentine Pampa) or its equivalent in the other parts of the territory, this equivalent having been set by the Inter-ministerial Council of Rural Lands on the proposal of the Provinces;
- A foreigner may not acquire Rural Lands located in border security zones and Rural Lands containing or adjacent to certain water supplies, where such water supplies may be of general interest.

The concept of "Rural Lands" is defined negatively in the Law. This refers to any land located outside urban areas, regardless of its location or destination. The 2016 Reform relaxed this definition by specifying that lands located in an "Industrial Zone", an "Industrial Area" or an "Industrial Park" are not covered by the Law.

This having been specified, we will present the persons covered by the Law, the real rights concerned, the Rural Lands concerned and finally we will tackle the main practical obligations imposed by the Law.

Rurales en Argentine et de leurs propriétaires, mais également de réglementer et limiter l'acquisition et la possession des Terres Rurales par des étrangers.

Le Décret n°820/16 du 29 juin 2016 (ci-après « la Réforme de 2016 »),¹⁴ promulgué sous la présidence de Mauricio Macri, dans le cadre d'une politique globale visant à attirer les investisseurs étrangers, a assoupli et clarifié certains aspects de la Loi et du Décret tout en procédant aux actualisations rendues nécessaires par l'entrée en vigueur du nouveau Code civil et commercial de la Nation, le 1 août 2015.¹⁵

Dans ce contexte, il nous est apparu opportun d'examiner les principales caractéristiques de cette Loi qui concerne directement les investissements dans le domaine rural et notamment agricole. Notons que ce sujet est rarement abordé, malgré son intérêt stratégique croissant.

Nous rappellerons, au préalable, que la Loi établit quatre limitations essentielles :

- Les étrangers ne peuvent pas posséder plus de 15 pour cent des Terres Rurales au niveau national, mais aussi de chaque province et de chaque division sub-provinciale¹⁶ ;
- Les ressortissants d'une même nationalité ne peuvent pas posséder plus de 4,5 pour cent des Terres Rurales dans chacune des mêmes divisions¹⁷ ;
- Un même étranger ne peut pas être propriétaire de plus de 1.000 hectares dans la « zone centrale » (correspondant à la partie de la Pampa argentine la plus humide) ou de son équivalent dans les autres parties du territoire, cet équivalent ayant été fixé par Le Conseil interministériel des Terres Rurales sur proposition des Provinces¹⁸ ;
- Un étranger ne peut pas acquérir des Terres Rurales situées dans les zones de sécurité frontalières et des Terres Rurales contenant certaines réserves d'eau ou limitrophes à celles-ci, dans le cas où ces réserves d'eau peuvent avoir une utilité d'intérêt général.¹⁹

Le concept de « Terres Rurales » est défini négativement dans la Loi. Il s'agit de toute terre située en dehors des zones urbaines, quelle que soit sa localisation ou sa destination.²⁰ La Réforme de 2016 a assoupli cette définition en précisant que les terres se situant dans une « Zone industrielle », une « Aire industrielle » ou dans un « Parc industriel » ne sont pas visées par la Loi.²¹

Ceci ayant été précisé nous présenterons les personnes visées par la Loi, les droits réels concernés, les Terres Rurales visées et enfin nous examinerons les principales obligations pratiques imposées par la Loi.

LES PERSONNES VISEES PAR LA LOI

La Loi vise tant les personnes physiques que les personnes morales.

Les personnes physiques

Les personnes physiques « étrangères » sont celles qui n'ont pas la nationalité argentine.²²

Toutefois, ne sont pas soumises aux restrictions de la Loi les personnes physiques de nationalité étrangère :

- Qui justifient de 10 ans de résidence continue dans le pays ;
- Qui ont des enfants argentins et justifient d'une résidence continue de cinq ans ;
- Qui sont mariées ou liées par une union civile²³ à un citoyen argentin depuis au moins cinq ans avant l'acquisition des droits sur les Terres Rurales et justifient d'une résidence continue de la même durée.²⁴

Les personnes morales

La personne morale étrangère, selon la Loi, est une société (ou une association) de droit argentin ou de droit étranger, sur laquelle une personne physique ou morale étrangère détient un pouvoir de contrôle.²⁵

Le texte de la Loi relatif à cette notion de contrôle a donné lieu à un certain nombre de controverses, auxquelles la Réforme de 2016 a, a priori, mis fin, en instituant une règle relativement simple pour déterminer si une personne morale est contrôlée par un étranger :

- Une personne morale est étrangère si des personnes étrangères y bénéficient, de façon directe ou indirecte, d'une voix majoritaire, quelle que soit leur participation au capital social ;
- La personne morale est présumée étrangère si des personnes étrangères détiennent plus de 51 pour cent de son capital social.²⁶

En suivant cette règle interprétative sur la notion de contrôle, le Décret permet de clarifier la liste des personnes étrangères instituée dans la Loi, qui est donc la suivante :

- Les personnes morales (société ou association) contrôlées par des personnes étrangères ;
- Les sociétés qui ont émis des obligations à des personnes étrangères dans des proportions permettant à leurs détenteurs d'augmenter leur participation ou de les convertir en actions dans une proportion leur permettant d'en acquérir le contrôle ;

PERSONS COVERED BY THE LAW

The Law applies to both natural²² persons and legal persons.

Natural persons

"Foreign" natural persons are those who do not have Argentine nationality.

However, the restrictions of the Law do not apply to natural persons of foreign nationality:

- Who have proof of 10 years of continuous residency in the country;
- Who have Argentine children and have a continuous residency of five years;
- Who have been married or in a civil union with an Argentine citizen for at least five years prior to the acquisition of rights in the Rural Lands and have a continuous residence of the same duration.

Legal persons

The foreign legal person, according to the Law, is a company (or association) under Argentine or foreign law, over which a foreign natural or legal person has a controlling power.

The text of the Law on this notion of control has given rise to a number of controversies, which the 2016 Reform ended, a priori, by introducing a relatively simple rule to determine whether a legal person is controlled by a foreigner;

- A legal person is a foreigner if foreign persons benefit, directly or indirectly, from a majority vote, regardless of their participation in the share capital;
- A legal person is presumed to be a foreigner if foreign persons hold more than 51 per cent of its share capital.

By following this interpretative rule on the notion of control, the Decree makes it possible to clarify the list of foreign persons established in the Law, which is therefore as follows:

- Legal persons (company or association) controlled by foreign persons;
- Companies that have issued bonds to foreign persons in such a way as to enable their holders to increase their participation or convert them into shares in such a way as to enable them to acquire control;

- Legal persons governed by public law, from abroad.

THE REAL RIGHTS CONCERNED BY THE LAW ON "RURAL LANDS"

Although the Law is called "Protection of the National Domain with regard to the ownership, possession or use of Rural Lands", the restrictions actually only concern the right of ownership.

The 2016 Reform clarified this aspect of the Law by stating that in the event of a dismemberment of ownership, only the bare owner should be considered as the owner, thus leaving foreigners free to take rural land in usufruct or lease.

The new Argentine Civil Code also introduced the "right of surface" ("derecho de superficie") of land, which is a temporary right (for a maximum period of 70 years) granted by the bare owner allowing the holder to freely exploit land (build, plant, afforest, etc.) and to harvest its fruits. The 2016 Reform clarified that this "right of surface" also did not fall within the notion of ownership as defined by the Law.

On the other hand, in the case of a trust relating to rural land, the owner within the meaning of the Law is the trustee.

It should be noted that the Law does not affect acquired rights. The Decree also specifies that, not only are foreign owners of land in excess of what the Law allows them at the time of its entry into force not required to transfer it, but that if they transfer it, they may then acquire the equivalent.

In addition, an exception has been made for cases where foreign heirs become "involuntarily" owners of land in excess of the limits set out above. They will not be forced to give it up. This exception remains valid for a legal person who becomes a foreigner as a result of the inheritance.

THE OBLIGATION TO INVENTORY RURAL LAND

As soon as the Implementing Decree No.274/2012 entered into force, the Provinces had to provide all the information to the National Register of Rural Lands ("Registro Nacional de Tierras Rurales", hereinafter "RNTR") concerning their total area, that of their departments, municipalities and all their political divisions, by identifying urban areas and rural lands.

They also had to submit to the Inter-ministerial Council of Rural Lands a proposal for equivalence to the 1,000 hectares of the "central zone".

- Les personnes morales de droit public, issues de l'étranger.²⁷

LES DROITS REELS CONCERNES PAR LA LOI SUR LES « TERRES RURALES »

Bien que la Loi se nomme « Protection du Domaine National relative à la propriété, la possession ou la jouissance des Terres Rurales »,²⁸ les restrictions ne portent en réalité que sur le droit de propriété.

La Réforme de 2016 a clarifié cet aspect de la Loi en indiquant qu'en cas de démembrement de la propriété, seul le nu-propiétaire devait être considéré comme propriétaire, laissant ainsi aux étrangers toute liberté pour prendre des Terres Rurales en usufruit ou en location.²⁹

Le nouveau Code civil argentin a en outre institué le « droit de superficie » (« *derecho de superficie* ») de la terre, qui est un droit temporaire (d'une durée maximale de 70 ans) accordé par le nu-propiétaire permettant à son titulaire d'exploiter librement une terre (construire, planter, boiser, etc.) et d'en récolter les fruits.³⁰ La Réforme de 2016 a précisé que ce « droit de superficie » n'entraîne pas non plus dans la notion de propriété telle que définie par la Loi.³¹

En revanche, en cas de fiducie portant sur une Terre Rurale, le propriétaire au sens de la Loi est bien le fiduciaire.³²

Notons que la Loi ne porte pas atteinte aux droits acquis. Le Décret précise ainsi que, non seulement les propriétaires étrangers de terres en excès de ce que leur permet la Loi au moment de son entrée en vigueur ne sont pas obligés de les céder mais que s'ils les cèdent, ils pourront ensuite en acquérir l'équivalent.³³

En outre, une exception a été prévue pour le cas où des héritiers étrangers deviennent « involontairement » propriétaires de terres en excès des limites fixées ci-dessus. Ils ne seront pas obligés d'y renoncer. Cette exception reste valable pour une personne morale qui devient étrangère, par l'effet de l'héritage.³⁴

LE DEVOIR D'INVENTAIRE DES TERRES RURALES

Dès l'entrée en vigueur du Décret d'application no.274/2012 les Provinces ont dû donner toutes les informations au Registre national des Terres Rurales (« *Registro Nacional de Tierras Rurales* », ci-après « RNTR ») relatives à la superficie totale, celle de leurs départements, de leurs municipalités et de toutes leurs divisions politiques, et identifiant les zones urbaines et les Terres Rurales.

Elles ont dû également remettre au Conseil interministériel des Terres Rurales une proposition d'équivalence à 1.000 hectares de la « zone centrale ».

Ce travail d'inventaire a été assez long, et a été hâté par la Réforme de 2016, laquelle a imposé aux Provinces :

- De tenir compte de certains critères dans la définition des équivalences, telles que la productivité des sols, le climat, la valeur sociale, culturelle et écologique du territoire³⁵ ;
- De remettre dans les 30 jours de l'entrée en vigueur de la Réforme de 2016 une proposition de définition desdites équivalences, sous peine de voir le Conseil interministériel des Terres Rurales les définir.³⁶

Par ailleurs un travail d'inventaire et de définition a également dû être mené au sujet des Terres Rurales inaliénables en raison du fait qu'elles pouvaient impacter les ressources hydriques. Le Décret précise que les ressources hydriques visées par la Loi justifiant une interdiction peuvent être de toute nature (liquide, solide, salin, doux, stagne, courant, etc.) à condition d'être permanents et « d'envergure », c'est-à-dire que, par leur superficie ou profondeur elles sont susceptibles de représenter un intérêt stratégique pour la politique publique de la région dans laquelle elles se trouvent.³⁷

Par la Réforme de 2016, le Gouvernement argentin a enjoint le Conseil hydrique fédéral de présenter une carte identifiant les plans d'eau auxquels la Loi fait référence.³⁸

LES OBLIGATIONS MISES EN PLACE PAR LA LOI DES TERRES RURALES

Un certain nombre d'obligations ont été définies dans le cadre de la Loi, à l'adresse des personnes physiques ou morales étrangères.

L'obligation pour les étrangers de déclarer la propriété et l'acquisition de Terres Rurales

La Loi a imposé aux étrangers de déclarer au RNTR la propriété de Terres Rurales dans les 180 jours suivant l'entrée en vigueur de la Loi.³⁹

En cas de non-respect de cette obligation, il était prévu dans le Décret qu'un contrôle fiscal serait mené sur la personne étrangère, et que celui-ci s'étendrait aux mandataires sociaux et aux actionnaires s'il s'agissait d'une personne morale.⁴⁰ Cette sanction a été abrogée par la Réforme de 2016.

A l'heure actuelle, si le défaut d'exécution de cette obligation déclarative n'entraîne plus la sanction précitée, il risque toutefois de compromettre la cession des Terres Rurales à des étrangers car en effet, toute opération d'acquisition de Terres Rurales nécessite l'obtention d'un Certificat d'habilitation auprès du RNTR. Demarche qui sera en pratique effectuée par les conseils impliqués dans la vente.⁴¹

This inventory work was quite long, and was hastened by the 2016 Reformation, which imposed the following obligations on the Provinces:

- To take into account certain criteria in defining equivalences, such as soil productivity, climate, social, cultural and ecological value of the territory;
- To submit a proposal for a definition of these equivalences within 30 days of the entry into force of the 2016 Reform, failing which the Inter-ministerial Council for Rural Lands would define them.

In addition, an inventory and definition work also had to be carried out on unalienable Rural Lands because of the fact that they could impact water resources. The Order specifies that the water resources covered by the Law justifying a prohibition may be of any kind (liquid, solid, saline, soft, stagnant, current, etc.) provided that they are permanent and "large-scale", that is, because of their size or depth, they are likely to represent a strategic interest for the public policy of the region in which they are located.

Through the 2016 Reform, the Argentine Government instructed the Federal Water Council to present a map identifying the water bodies to which the Law refers.

OBLIGATIONS SET UP BY THE RURAL LANDS ACT

A number of obligations have been defined under the Law for foreign natural or legal persons.

The obligation for foreigners to declare the ownership and acquisition of Rural Lands

The Law required foreigners to declare ownership of Rural Lands to the RNTR within 180 days of the Law coming into force.

In the event of non-compliance with this obligation, the Decree provided that a tax audit would be carried out on the foreign person, and that it would extend to corporate officers and shareholders if it were a legal person. This sanction was repealed by the 2016 Reform.

At present, if the failure to comply with this reporting obligation no longer entails the above-mentioned sanction, it may nevertheless compromise the transfer of Rural Lands to foreigners, since any acquisition of Rural Lands requires a Certificate of Authorisation from the RNTR. This step will be carried out in practice by the lawyers involved in the sale.

Obtaining this Certificate is subject to compliance with the legal limits related to the area. Moreover, the coveted Rural Land must be "acquirable", it must not be located in a cross-border security zone, and/or in a water zone of general interest (at the level of the municipality of the province or nation), with some exceptions.

To this end, the Decree specifies that, as long as the map of water areas of general interest is not available, investors may obtain a Certificate of Compliance from a professional expert in the field, which may be overturned within a fairly short period (10 days) by the provincial authorities concerned, knowing that their silence will constitute acceptance.

It is specified in the Law that legal acts performed in violation of the Law will be void and its perpetrators and other participants will be liable for all damages caused.

Reporting obligations relating to the shareholding of foreign legal persons

The Law provides that any change in the ownership structure of foreign legal entities must be communicated to the RNTR within 30 days.

The 2016 Reform introduced a duty to inform when a change in shareholding results in a change of control, directly or indirectly. This duty to inform applies in the following situations:

- a legal person controlled by Argentines changes control to foreigners;
- a foreign legal person (and therefore held by foreigners) changes control to the benefit of other foreigners;
- a foreign legal person changes control to Argentine legal or natural persons of Argentine nationality.

In addition, the Decree requires the disclosure of any changes in shareholding, even if there is no change of control, when they concern the participation of foreign persons (natural or legal) in the capital of foreign legal entities that own Rural Lands.

This information, transmitted to the RNTR, makes it possible to verify that the limits prescribed by the Law are not exceeded by foreign legal persons who own Rural Lands in Argentina.

In the event that any of the limits are exceeded by the effect of the change, the transaction will not be void, as confirmed by the 2016 Reform, nor will it be necessary

L'obtention de ce Certificat est liée au respect des limites légales liées à la superficie. Par ailleurs la Terre Rurale convoitée doit être « acquirable », elle ne doit pas se situer dans une zone de sécurité transfrontalière, et/ou dans une zone hydrique d'intérêt général (au niveau de la municipalité de la province ou de la nation), sauf exception.

A cette fin, le Décret précise que, tant que la carte des zones hydriques d'intérêt général n'est pas disponible, les investisseurs peuvent obtenir un Certificat de conformité de la part d'un professionnel expert en la matière, lequel pourra être infirmé dans un délai assez court (10 jours) par les autorités provinciales concernées, sachant que leur silence vaudra acceptation.⁴²

Il est précisé dans la Loi que les actes juridiques célébrés en violation de la Loi seront nuls et leurs auteurs et autres participants engageront leur responsabilité pour tous les préjudices causés.⁴³

Les obligations déclaratives relatives à l'actionnariat des personnes morales étrangères

La Loi prévoit que toute modification de la composition de l'actionnariat des personnes morales étrangères doit être communiquée au RNTR dans un délai de 30 jours.⁴⁴

La Réforme de 2016 a mis en place un devoir d'information lorsque la modification de l'actionnariat entraîne un changement de contrôle, direct ou indirect. Ce devoir d'information s'applique dans les situations suivantes :

- une personne morale contrôlée par des Argentins change de contrôle au profit d'étrangers ;
- une personne morale étrangère (et donc détenue par des étrangers) change de contrôle au profit d'autres étrangers ;
- une personne morale étrangère change de contrôle au profit de personnes morales ou physiques de nationalité argentine.⁴⁵

Par ailleurs, le Décret impose la communication de toutes modifications de l'actionnariat bien qu'il n'y ait point de changement de contrôle, lorsqu'elles concernent la participation de personnes étrangères (physique ou morale) dans le capital de personnes morales étrangères propriétaires de Terres Rurales.⁴⁶

Ces informations, transmises au RNTR, permettent de vérifier que les limites prescrites par la Loi ne sont pas dépassées par les personnes morales étrangères propriétaires de Terres Rurales en Argentine.

Dans l'hypothèse où l'une quelconque des limites serait dépassée par l'effet du changement, l'opération ne sera pas nulle pour autant, comme a pu le confirmer la Réforme de

2016, et il ne sera pas non plus nécessaire de solliciter un Certificat d'habilitation. La personne étrangère pourra, dans un délai de 90 jours :

- Vendre les Terres Rurales détenues en excès ;
- Modifier le type d'exploitation des Terres Rurales pour se conformer à la Loi ;
- Faire en sorte d'être contrôlée par une autre personne pour se conformer à la Loi.⁴⁷

A l'origine, le Décret prévoyait qu'en cas de défaut de déclaration, le RNTR devait en avertir les autorités fiscales qui devaient alors mener une enquête sur les personnes concernées et ses actionnaires et mandataires sociaux s'il s'agissait d'une personne morale.⁴⁸ Cette disposition a été abrogée par la Réforme de 2016.

Quoi qu'il en soit, et compte tenu des risques de dépassement des limites imposées par la Loi, toute opération de changement d'actionariat impose de réaliser un audit préalable.

La Réforme de 2016 a ses partisans et ses détracteurs. Selon certains, elle ne libéralise pas suffisamment le régime instauré par la Loi, pour d'autres elle aurait dénaturé la Loi, sans que cela ne soit véritablement justifié, puisque dans les trois ans suivant l'entrée en vigueur de celle-ci, 93 pour cent des 186 demandes de Certificat ont été approuvées, démontrant bien, selon eux, qu'il n'existait pas vraiment d'obstacle sérieux à l'acquisition de propriétés rurales en Argentine.⁴⁹

En tout état de cause cette Réforme a assoupli et clarifié un certain nombre de points particulièrement ambigus qui doivent toutefois faire l'objet d'un examen précis avant chaque opération. Par ailleurs le travail d'inventaire mené au niveau national et régional a permis de constater que les limites imposées par la Loi ne sont que très rarement franchies.

En d'autres termes cette Loi n'a eu, jusqu'à ce jour, que peu d'impact sur les investissements internationaux notamment dans l'agro-alimentaire, dont le rythme devrait rapidement s'accélérer dans les prochaines années.^{50,51}

to apply for an Authorisation Certificate. The foreign person may, within 90 days:

- Sell the rural land held in excess;
- Modify the type of exploitation of Rural Lands to comply with the Law;
- Ensure that they are controlled by another person to comply with the Law.

Originally, the Decree provided that in the event of failure to make a declaration, the RNTR had to notify the tax authorities, which then had to conduct an investigation on the persons concerned and its shareholders and corporate officers if it was a legal person. This provision was repealed by the 2016 Reform.

In any event, and taking into account the risks of exceeding the limits imposed by the Law, any change in shareholding requires a prior audit.

The 2016 Reform has its supporters and detractors. According to some, it does not sufficiently liberalise the regime established by the Law, for others it has misrepresented the Law, without this being really justified, since in the three years following its entry into force, 93 per cent of the 186 Certificate applications were approved, demonstrating, in their opinion, that there were no serious obstacles to the acquisition of rural property in Argentina.

In any event, the 2016 Reform has relaxed and clarified a number of particularly ambiguous points that, nevertheless, need to be examined in detail before any transaction takes place. Moreover, the inventory work carried out, at the federal level as well as at the provincial level, has shown that the limits imposed by the Law are very rarely exceeded.

In other words, in practice, this Law has had little impact on international investments, in particular, in agri-food to date, which should rapidly increase in the coming years.

Notes

1. Le Monde avec AFP et Reuters, « Accord commercial entre l'UE et le Mercosur », mis en ligne le 29 juin 2019 sur https://www.lemonde.fr/economie/article/2019/06/28/accord-commercial-entre-l-ue-et-le-mercotur_5482925_3234.html [Consulté le 22 août 2019].
2. Données de la Banque Mondiale, Terres agricoles (km carrés), 2016, disponibles à l'adresse <https://donnees.banquemondiale.org/indicateur/AG.LND.AGRI.K2?locations=AR-FR> [Consulté le 22 août 2019].
3. Données de la Banque Mondiale, Terres agricoles (pour cent du territoire), 2016, disponibles à l'adresse <https://donnees.banquemondiale.org/indicateur/AG.LND.AGRI.ZS?locations=AR> [Consulté le 22 août 2019].
4. Données de la Banque Mondiale, Agriculture, valeur ajoutée (pour cent du PIB), 2017, disponibles à l'adresse <https://donnees.banquemondiale.org/indicateur/NV.AGR.TOTL.ZS?locations=AR> [Consulté le 22 août 2019].

LA LOI SUR LES TERRES RURALES EN ARGENTINE

5. Organisation des Nations Unies pour l'alimentation et l'agriculture (FAO), *la situation des produits agricoles 2018*, Tableau 1.2 « principaux exportateurs de produits agricoles : part de la valeur totale des exportations, 2016 et 2000 », p.7, disponible à l'adresse <http://www.fao.org/3/i9542fr/i9542fr.pdf> [Consulté le 22 août 2019].
6. Option Finance, Arnaud Langlais de DS Avocats, *Une loi pour éviter l'accaparement des terres agricoles par les capitaux étrangers*, pp.56-57, 24 avril 2017, disponible à l'adresse https://www.dsavocats.com/sites/default/files/2017-11/Terre%20Agricoles%20-%20OPTION_FINANCE.pdf [Consulté le 22 août 2019].
7. Mondaq, Shikana Law Group, *Tanzania : A guide for foreigners on land ownership under the laws of mainland Tanzania*, 17 octobre 2017, disponible à l'adresse <http://www.mondaq.com/x/637896/agriculture+land+law/A+Guide+For+Foreigners+On+Land+Ownership+Under+The+Laws+Of+Mainland+Tanzania> [Consulté le 22 août 2019].
8. Rödl & Partner, « Foreign ownership of land in Kenya », 23 novembre 2018, disponible à l'adresse <https://www.roadl.com/insights/foreign-ownership-land-kenya> [Consulté le 22 août 2019].
9. Marisa N. Bocci, Kari L. Larson and Paulina J. Wu, « Acquisition and Disposition of U.S. Agricultural Land by Foreign Investors: Federal and State Legislative Restrictions, Limitations, and Disclosure Requirements » (2018) 23 *Drake J. Agric. L.* 5, disponible à l'adresse <http://www.klgates.com/acquisition-and-dispositions-of-us-agricultural-land-by-foreign-investors-federal-and-state-legislative-restrictions-limitations-and-disclosure-requirements-09-12-2018/> [Consulté le 22 août 2019].
10. China Briefing from Dezan Shira & Associates, « Obtaining Land-Use Rights for FIEs in China », 19 février 2014, disponible à l'adresse <https://www.china-briefing.com/news/obtaining-land-use-rights-for-fies-in-china/> [Consulté le 22 août 2019].
11. Dentons, Chantal Sylvestre, « Nouvelles limites imposées à l'égard des investisseurs étrangers désirant acquérir des terres agricoles au Québec », 8 juillet 2014, disponible à l'adresse <https://www.dentons.com/fr-ca/insights/articles/2014/july/8/new-limits-imposed-on-foreign-investors-seeking-to-acquire-farmland-in-quebec> [Consulté le 22 août 2019].
12. Disponible à l'adresse <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/190000-194999/192150/norma.htm> [Consulté le 22 août 2019].
13. Disponible dans sa version actuelle à l'adresse <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/190000-194999/194378/texact.htm> [Consulté le 22 août 2019] et dans sa version initiale à l'adresse <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/190000-194999/194378/norma.htm> [Consulté le 22 août 2019].
14. Disponible à l'adresse <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/260000-264999/262676/norma.htm> [Consulté le 22 août 2019].
15. Voir La Ley, « Limitaciones a la propiedad extranjera de las tierras rurales », 12 avril 2018, disponible à l'adresse http://www.cassagne.com.ar/publicaciones/378-Limitaciones_a_la_propiedad_extranjera_de_las_tierras_rurales.pdf [Consulté le 22 août 2019].
16. Article 8 de la Loi.
17. Article 9 de la Loi.
18. Article 10 de la Loi.
19. Article 10 de la Loi et art.10.4 du Décret.
20. Article 1 de la Loi.
21. Article 6 de la Réforme de 2016 et art.14.2(iii) du Décret.
22. Article 3.a) de la Loi.
23. Ajout de la Réforme de 2016, modifiant l'art.4 de l'Annexe I du Décret.
24. Article 4 de la Loi de 2011.
25. Article 3.b) de la Loi.
26. Article 2 de la Réforme de 2016, modifiant l'art.3 du Décret.
27. Article 3.b)c)d) de la Loi. Voir aussi La Ley, « Limitaciones a la propiedad extranjera de las tierras rurales », 12 avril 2018, disponible à l'adresse http://www.cassagne.com.ar/publicaciones/378-Limitaciones_a_la_propiedad_extranjera_de_las_tierras_rurales.pdf [Consulté le 22 août 2019].
28. Texte original : « Protección al Dominio Nacional sobre la Propiedad, Posesión o Tenencia de las Tierras ».
29. Articles 2.2(ii) et 14.2(ii) du Décret.
30. Articles 2114 et suivants du Code civil et commercial de la Nation (« *Código Civil y Comercial de la Nación* »).
31. Articles 2.2(ii) et 14.2(ii) du Décret.
32. Article 2.2(iii) du Décret.
33. Article 8 du Décret, interprétant l'art.17 de la Loi.
34. Article 14.2(iv) du Décret.
35. Article 10.2 du Décret.
36. Article 9 du Décret. Les équivalences sont à présent disponible sur le site du RNTR, à l'adresse <https://www.argentina.gob.ar/justicia/tierrasrurales/equivalencias> [Consulté le 22 août 2019].
37. Article 10.4.a)b)c) du Décret.
38. Article 10.4 al.2 du Décret.»

39. Article 10 de la Loi.
40. Article 12 al.3 du Décret, abrogé par l'art.5 de la Réforme de 2016.
41. Article 14.c) de la Loi.
42. Article 10.4 du Décret.
43. Article 7 de la Loi.
44. Article 3.b) de la Loi.
45. Article 3 du Décret.
46. Article 3 du Décret.
47. Article 14.2 du Décret.
48. Article 3 al.1 du Décret, abrogé par l'art.2 de la Réforme de 2016.

49. La Nacion, « La ley de tierras divide las aguas », 22 avril 2017, disponible à l'adresse <https://www.lanacion.com.ar/propiedades/la-ley-de-tierras-divide-las-aguas-nid2014775> [Consulté le 22 août 2019]. Voir aussi Nac&Pop, « Preocupación y repudio: el decreto del gobierno nacional que nos deja sin ley de tierras », 11 juillet 2016, disponible à l'adresse <https://nacionalypopular.com/2016/07/11/el-decreto-del-gobierno-nacional-que-nos-deja-sin-ley-de-tierras/> [Consulté le 22 août 2019].

50. La première étude réalisée par le RNTR en 2015 a révélé qu'à l'échelle nationale, 6,09 pour cent des Terres Rurales étaient détenues par des étrangers, que la limite de 15 pour cent n'était jamais dépassée à l'échelle provinciale et qu'elle ne l'était que dans une minorité de divisions subprovinciales. Voir Registro Nacional de Tierras Rurales, *Una política registral para la soberanía territorial*, 1ère éd. (InfoJus, 2015), pp.15 et suivantes, disponible à l'adresse http://www.saj.gob.ar/docs-f/ediciones/libros/Registro_Nacional_Tierras_Rurales.pdf [Consulté le 22 août 2019].

51. En 2018, la situation a peu évolué ; 5,57 pour cent des Terres Rurales sont la propriété d'investisseurs étrangers à l'échelle nationale. Voir les données du RNTR pour l'année 2018. Données disponibles sur le site <https://www.argentina.gob.ar/mapas-de-extranjerizacion-de-tierras-ano-2018> [Consulté le 22 août 2019].