



COMMUNIQUE DE PRESSE n° 198/24

Luxembourg, le 12 décembre 2024

Arrêt de la Cour dans l'affaire C-419/23 | Nemzeti Földügyi Központ

Droits d'usufruit sur des terres agricoles en Hongrie : le droit de l'Union ne s'oppose pas à la réinscription de tels droits conformément à un arrêt de la Cour de justice, même si leur inscription initiale était illégale

Une telle réinscription ne porte pas une atteinte disproportionnée aux droits des personnes qui étaient nues-propriétaires de ces terres au moment de la radiation illégale des droits d'usufruit concernés

En 2013, la Hongrie a adopté une réglementation qui a supprimé, à compter du 1^{er} mai 2014, les droits d'usufruit appartenant à des personnes n'ayant pas un lien de parenté avec le propriétaire des terres agricoles concernées situées dans cet État membre. Par son arrêt du 21 mai 2019 ¹, la Cour de justice a jugé que, en adoptant la réglementation nationale en cause, la Hongrie avait violé le principe de la libre circulation des capitaux et le droit de propriété garanti par la charte des droits fondamentaux de l'Union européenne. En 2021, la Hongrie a adopté des dispositions particulières visant l'exécution de cet arrêt pour que toute personne physique ou morale dont les droits d'usufruit avaient été radiés du registre foncier conformément à la réglementation de 2013 puisse demander la réinscription de ces droits dans ce registre foncier.

En 2022, le Centre national des affaires foncières hongrois a ordonné la réinscription au registre foncier d'un usufruit antérieurement détenu sur une terre agricole sur le fondement de ces dispositions. Le propriétaire de la terre agricole en question, qui réside en Allemagne, a introduit un recours devant la cour de Győr (Hongrie) tendant à l'annulation de cette décision de réinscription, au motif que l'usufruit en question avait été illégalement inscrit au registre foncier en 2002. Cette juridiction demande à la Cour si le droit de l'Union s'oppose à la réinscription de l'usufruit en cause du fait que celui-ci avait été initialement inscrit de manière illégale au registre foncier.

La Cour **répond par la négative**.

Elle relève que **la réglementation nationale adoptée en 2021 constitue une restriction à la libre circulation des capitaux** car la réinscription du droit d'usufruit diminue la valeur des terres concernées et restreint la capacité de leurs propriétaires de jouir de leurs droits se rattachant à ces terres. Cela étant, **cette réglementation poursuit un objectif impérieux d'intérêt général en ce qu'elle vise à exécuter un arrêt en constatation de manquement**, est **propre à garantir la réalisation de cet objectif et ne semble pas aller au-delà de ce qui est nécessaire pour réaliser un tel objectif**.

En effet, ce n'est qu'en présence d'obstacles objectifs et légitimes à la réinscription du droit d'usufruit au registre foncier que l'octroi d'une compensation à l'ancien titulaire du droit, en lieu et place de cette réinscription, peut être considéré comme rétablissant l'intéressé dans les droits qu'il tire du droit de l'Union. Or, **le fait que l'inscription initiale de l'usufruit de ce titulaire de droit au registre foncier a été effectuée de manière illégale ne constitue pas un tel obstacle objectif et légitime**.

À cet égard, la Cour relève notamment qu'un État membre est libre de décider qu'une telle irrégularité, découlant de son droit national, n'a plus lieu d'être sanctionnée.

De plus, le droit d'usufruit initialement inscrit dans le registre foncier existait jusqu'à preuve du contraire, de sorte que **le principe de sécurité juridique milite également en faveur du rétablissement de ce droit.**

Enfin, la réglementation nationale en cause a uniquement pour conséquence de replacer le propriétaire de la parcelle agricole en question dans les droits qu'il avait acquis lors de l'achat de cette terre, l'usufruit en cause ayant été définitivement inscrit au registre foncier avant la date de cet achat.

Par ailleurs, cette réglementation nationale **ne peut pas être regardée comme une limitation au droit de propriété** du propriétaire de ladite parcelle. En effet, la pleine et entière propriété de la parcelle agricole en cause, dont le nu-propiétaire de celle-ci a bénéficié en raison de la réglementation hongroise de 2013, ne peut être considérée comme ayant été acquise légalement, au sens de l'article 17, paragraphe 1, de la charte des droits fondamentaux qui garantit le droit à la propriété.

RAPPEL : Le renvoi préjudiciel permet aux juridictions des États membres, dans le cadre d'un litige dont elles sont saisies, d'interroger la Cour sur l'interprétation du droit de l'Union ou sur la validité d'un acte de l'Union. La Cour ne tranche pas le litige national. Il appartient à la juridiction nationale de résoudre l'affaire conformément à la décision de la Cour. Cette décision lie, de la même manière, les autres juridictions nationales qui seraient saisies d'un problème similaire.

Document non officiel à l'usage des médias, qui n'engage pas la Cour de justice.

Le [texte intégral et, le cas échéant, le résumé](#) de l'arrêt sont publiés sur le site CURIA le jour du prononcé.

Contact presse : Amanda Nouvel ☎ (+352) 4303 2524.

Des images du prononcé de l'arrêt sont disponibles sur « [Europe by Satellite](#) » ☎ (+32) 2 2964106.

Restez connectés !



¹ Arrêt de la Cour du 21 mai 2019, Commission/Hongrie (Usufruits sur terres agricoles), [C-235/17](#) (voir aussi communiqué de presse [n° 65/19](#)).