



Presse et Information

Cour de justice de l'Union européenne
COMMUNIQUE DE PRESSE n° 25/18

Luxembourg, le 6 mars 2018

Arrêt dans les affaires jointes C-52/16 et C-113/16
« SEGRO » Kft./Vas Megyei Kormányhivatal Sárvári Járási Földhivatala et
Günther Horváth/Vas Megyei Kormányhivatal

Le fait de priver de leur droit d'usufruit des personnes n'ayant pas un lien de parenté proche avec les propriétaires de terres agricoles en Hongrie est contraire au droit de l'Union

Cette mesure constitue une restriction indirectement discriminatoire injustifiée au principe de libre circulation des capitaux

SEGRO, une société hongroise détenue par des personnes résidant en Allemagne, et M. Günther Horváth, un ressortissant autrichien, sont titulaires de droits d'usufruit sur des terres agricoles situées en Hongrie. En 2014 et 2015, les autorités hongroises ont respectivement supprimé, sans indemnisation, les droits d'usufruit de SEGRO et de M. Horváth en invoquant les nouvelles dispositions de la législation nationale. Le droit hongrois prévoit en effet que de tels droits ne peuvent désormais être accordés ou maintenus qu'en faveur des personnes ayant un lien de parenté proche avec le propriétaire des terres agricoles concernées.

Considérant que ces nouvelles dispositions se heurtent au principe de la libre circulation des capitaux, SEGRO et M. Horváth ont introduit des recours devant le Szombathelyi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság (tribunal administratif et du travail de Szombathely, Hongrie) afin de faire annuler les décisions des autorités hongroises. Cette juridiction demande à la Cour de justice si la réglementation en cause est effectivement contraire au droit de l'Union¹

Par son arrêt rendu ce jour, la Cour constate tout d'abord que **la législation litigieuse constitue une restriction à la libre circulation des capitaux**, et ce indépendamment du fait qu'elle prévoit ou non une indemnisation en faveur des personnes qui ont été dépossédées de leurs droits d'usufruit. En effet, la réglementation en cause prive les personnes originaires d'États membres autres que la Hongrie de la possibilité de continuer à jouir de leurs droits d'usufruit et de les transmettre à d'autres personnes.

De plus, la Cour relève que l'exigence selon laquelle il doit exister un lien de parenté proche entre le titulaire de l'usufruit et le propriétaire de la terre **semble constituer une discrimination indirecte fondée sur la nationalité de l'usufruitier ou sur l'origine des capitaux**.

À cet égard, la Cour souligne notamment que, pendant de nombreuses années, les ressortissants étrangers désireux d'acquérir un droit de propriété sur des terres agricoles en Hongrie ont été soumis à des restrictions ou ont même été exclus de la possibilité d'acquérir un tel droit si bien que la seule possibilité pour les ressortissants d'autres États membres d'investir, pendant toutes ces années, dans des terres agricoles en Hongrie a consisté à acquérir un droit d'usufruit. Ainsi, la proportion des titulaires de droits d'usufruit est plus élevée parmi ces ressortissants que parmi les ressortissants hongrois de sorte que **la législation litigieuse touche davantage ces premiers**.

S'agissant de la question de savoir si la restriction en cause est justifiée par le fait que la Hongrie vise à réserver les terres productives aux personnes qui les exploitent et à empêcher l'acquisition de ces terres à des fins spéculatives, la Cour considère que **la restriction litigieuse ne présente aucun rapport avec ces objectifs et n'est donc pas apte à les poursuivre**. En effet, le lien de

¹ Une procédure en manquement en la matière est également en cours à l'encontre de la Hongrie devant la Cour de justice (voir affaire [C-235/17](#), Commission/Hongrie).

parenté exigé ne garantit pas que l'usufruitier va lui-même exploiter le fonds concerné et qu'il n'a pas acquis le droit d'usufruit à des fins spéculatives. De même, une personne n'ayant pas un tel lien de parenté peut exploiter elle-même la terre sans avoir l'intention de l'acquérir pour des motifs spéculatifs. Enfin, la Cour estime que **la restriction litigieuse n'est pas proportionnée aux objectifs précités**, car des mesures moins radicales auraient pu être adoptées pour les atteindre.

En ce qui concerne la justification de la restriction par la volonté prétendue du législateur hongrois de sanctionner des infractions aux règles nationales sur le contrôle des changes – infractions qui auraient été commises par les acquéreurs étrangers de droits d'usufruit –, la Cour constate que la restriction en cause **ne semble pas poursuivre cet objectif et va également au-delà de ce qui est nécessaire pour réaliser celui-ci**.

Enfin, s'agissant de l'argument de la Hongrie selon lequel la restriction en cause est justifiée par la volonté de lutter contre les pratiques visant à contourner, par le biais de la conclusion de contrats dissimulés (« contrats sous le manteau »), l'interdiction pour les ressortissants étrangers et les personnes morales d'acquérir un droit de propriété sur des terres agricoles, la Cour constate que, **à l'époque de l'établissement des droits d'usufruit concernés en l'espèce, la constitution de tels droits n'était pas interdite par la législation hongroise**. En outre, en présupposant que chaque personne n'ayant pas un lien de parenté proche avec le propriétaire a agi abusivement au moment de l'acquisition du droit d'usufruit, **la réglementation hongroise édicte une présomption générale de pratiques abusives**. Or, **l'application d'une telle présomption n'est pas proportionnée à l'objectif consistant à lutter contre ces pratiques**.

Dans ces conditions, la Cour juge que **la législation nationale litigieuse n'est pas compatible avec le principe de libre circulation des capitaux**.

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](#) de l'arrêt est publié sur le site CURIA le jour du prononcé.

Contact presse : Gilles Despeux 📞 (+352) 4303 3205.

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