

# Version anonymisée

Traduction

C-419/23 – 1

Affaire C-419/23

## Demande de décision préjudicielle

**Date de dépôt :**

6 juillet 2023

**Juridiction de renvoi :**

Győri Törvényszék (Hongrie)

**Date de la décision de renvoi :**

21 juin 2023

**Partie requérante :**

CN

**Partie défenderesse :**

Nemzeti Földügyi Központ (Hongrie)

---

Győri Törvényszék (cour de Győr, Hongrie)

[OMISSIS]

Dans l'affaire opposant CN ([OMISSIS] Sternenfels, Allemagne, [OMISSIS]), requérante, au Nemzeti Földügyi Központ (Centre national des affaires foncières, Hongrie) ([OMISSIS] Budapest, Hongrie, [OMISSIS]), défendeur, [OMISSIS] et GW ([OMISSIS] Szóce, Hongrie, [OMISSIS]), [OMISSIS] intervenant à la procédure au soutien du défendeur (ci-après l'« intervenant »), ayant pour objet un litige portant sur une opération foncière, la Győri Törvényszék (cour de Győr, ci-après la « juridiction de renvoi ») rend la présente

### ORDONNANCE

La juridiction de renvoi [OMISSIS] saisit la Cour de la question préjudicielle suivante au titre de l'article 267 TFUE :

Faut-il interpréter l'article 63 TFUE et l'article 17 de la charte des droits fondamentaux de l'Union européenne en ce sens qu'est compatible avec ces dispositions une législation nationale qui, postérieurement à la radiation d'un usufruit illégalement mais définitivement enregistré au registre foncier, impose la réinscription de l'usufruit en exécution du résultat d'une procédure en manquement sans toutefois prescrire d'examen de la légalité de l'inscription initiale ?

[élément de procédure nationale]

## MOTIFS

### 1. Les faits

Le 30 décembre 2001, la société Readiness Kft, en qualité de propriétaire, et l'intervenant, en tant qu'usufruitier, ont conclu un contrat constituant un usufruit sur un immeuble consistant en une parcelle labourable inscrite au cadastre de la commune de Kőszeg sous le numéro 0380/1.

L'inscription de l'usufruit de l'intervenant au registre foncier est intervenue le 29 janvier 2002. La décision d'enregistrement n'a fait l'objet d'aucun recours (ni administratif ni judiciaire).

Le 18 mai 2012, la requérante a été inscrite au registre foncier en tant que propriétaire de l'immeuble susvisé.

Par décision du 27 juillet 2015 [OMISSIS], le Vas Megyei Kormányhivatal Szombathelyi Járási Hivatal (services administratifs du département de Vas – Bureau du district de Szombathely, Hongrie) a procédé à la radiation de l'usufruit de l'intervenant au titre de l'article 108, paragraphe 1, de la mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (loi n° CCXII de 2013 portant dispositions diverses et mesures transitoires concernant la loi n° CXXII de 2013 relative à la vente de terres agricoles et sylvicoles, ci-après la « loi de 2013 relative aux mesures transitoires ») et de l'article 94, paragraphes 1 et 3, de l'ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (loi n° CXLI de 1997 relative au registre foncier, ci-après la « loi relative au registre foncier »).

Dans son arrêt du 21 mai 2019, Commission/Hongrie (Usufruits sur terres agricoles) (C-235/17, ci-après l'« arrêt Commission/Hongrie », EU:C:2019:432), la Cour a jugé que, en adoptant l'article 108, paragraphe 1, de la loi de 2013 relative aux mesures transitoires et en supprimant de la sorte, ex lege, les droits d'usufruit sur des terres agricoles et sylvicoles sises en Hongrie que détenaient directement ou indirectement des ressortissants d'autres États membres, la Hongrie a manqué aux obligations qui lui incombent en vertu des dispositions

combinées de l'article 63 TFUE et de l'article 17 de la charte des droits fondamentaux de l'Union européenne (ci-après la « Charte »).

Par la suite, l'intervenant a demandé au défendeur de constater, conformément à l'article 108/B, paragraphe 1, de la loi de 2013 relative aux mesures transitoires, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2022, que son usufruit était susceptible de réinscription.

Par décision du 30 novembre 2022 [OMISSIS], le défendeur a ordonné la réinscription de l'usufruit que l'intervenant détenait sur l'immeuble appartenant à la requérante et qui avait été précédemment radié. Dans sa décision, le défendeur précise que la requérante n'est pas réputée de bonne foi au sens de l'article 108/F, paragraphe 7, de la loi de 2013 relative aux mesures transitoires, étant donné qu'elle détenait toujours un droit de propriété sur l'immeuble lors de la radiation de l'usufruit.

Par son recours, la requérante demande l'annulation de la réinscription de l'usufruit au motif que celui-ci a été illégalement enregistré, l'article 11, paragraphe 1, de l'a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (loi n° LV de 1994 sur les terres productives, ci-après la « loi de 1994 sur les terres productives ») ne permettant plus de procéder à son inscription après le 1<sup>er</sup> janvier 2002.

Le défendeur et l'intervenant concluent au rejet du recours au motif qu'il n'existait aucun obstacle légal à la réinscription de l'usufruit et que la loi de 2013 relative aux mesures transitoires ne soumet celle-ci à aucun examen de la légalité de l'inscription initiale.

## **2. Le droit de l'Union**

### ***L'article 63, paragraphe 1, TFUE***

« Dans le cadre des dispositions du présent chapitre, toutes les restrictions aux mouvements de capitaux entre les États membres et entre les États membres et les pays tiers sont interdites. »

### ***L'article 17, paragraphe 1, de la Charte***

« Toute personne a le droit de jouir de la propriété des biens qu'elle a acquis légalement, de les utiliser, d'en disposer et de les léguer. Nul ne peut être privé de sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, dans des cas et conditions prévus par une loi et moyennant en temps utile une juste indemnité pour sa perte. L'usage des biens peut être réglementé par la loi dans la mesure nécessaire à l'intérêt général. »

### 3. Le droit national

#### ***L'article 108/B, paragraphe 1, de la loi de 2013 relative aux mesures transitoires***

« Toute personne physique ou morale dont l'usufruit a été radié du registre foncier en vertu de l'article 108, paragraphe 1, dans sa version en vigueur au 30 avril 2014, (ci-après l'«usufruitier») ou ses ayants droit peuvent demander, conformément au présent chapitre, la réinscription au registre foncier de l'usufruit ainsi radié ainsi que l'indemnisation prévue au présent chapitre. »

#### ***L'article 108/F, paragraphe 6, de la loi de 2013 relative aux mesures transitoires***

« Il convient de rendre une décision constatant que l'usufruit précédemment radié est susceptible de réinscription lorsque :

- a) l'une des personnes visées au paragraphe 7 n'est pas réputée de bonne foi et
- b) il n'existe aucun obstacle juridique à la réinscription au sens du paragraphe 8. »

#### ***L'article 108/F, paragraphe 7, de la loi de 2013 relative aux mesures transitoires***

« Ne sont pas réputées de bonne foi les parties suivantes :

- a) le propriétaire détenant toujours un droit de propriété sur l'immeuble lors de la radiation de l'usufruit ;
- b) le propriétaire ayant acquis un droit de propriété sur l'immeuble en vertu d'un contrat conclu après le 6 mars 2018 ou conclu avant cette date, mais déposé auprès de l'autorité compétente après le 6 mars 2018 dans le cadre d'une procédure prévue par la [mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (loi n° CXXII de 2013 relative à la vente de terres agricoles et sylvicoles)] (notamment la procédure d'inscription au registre foncier), ou en vertu d'une disposition à cause de mort prise après le 6 mars 2018 ;
- c) le propriétaire ayant acquis un droit de propriété sur l'immeuble après le 6 mars 2018 (autrement que par contrat ou par voie de succession) ;
- d) le propriétaire réputé de bonne foi en vertu des points b) ou c), mais ayant constitué un usufruit sur l'immeuble après le 6 mars 2018 ;
- e) l'usufruitier ayant acquis un droit d'usufruit sur l'immeuble en vertu d'un contrat conclu ou d'une disposition à cause de mort prise après le 6 mars 2018, ou

ayant conservé le bénéfice de ce droit lors de la cession, après cette date, du droit de propriété détenu sur l'immeuble ;

f) le propriétaire ayant acquis un droit de propriété sur l'immeuble, par voie de succession, d'un propriétaire relevant de l'un des points a) à d). »

***L'article 108/F, paragraphe 8, de la loi de 2013 relative aux mesures transitoires***

« Constitue un obstacle juridique à la réinscription le fait que l'immeuble fasse l'objet d'une expropriation ou, en lieu et place de celle-ci, d'une cession du droit de propriété en vertu d'un contrat de vente. »

**4. Les motifs du renvoi préjudiciel**

***4.1. Les antécédents de l'affaire : la jurisprudence de la Cour***

Dans son arrêt du 6 mars 2018, SEGRO et Horváth (C-52/16 et C-113/16, ci-après l'« arrêt SEGRO », EU:C:2018:157), la Cour a jugé que l'article 63 TFUE doit être interprété en ce sens qu'il s'oppose à une réglementation nationale, telle que celle en cause au principal dans cette affaire, en vertu de laquelle les droits d'usufruit antérieurement constitués sur des terres agricoles et dont les titulaires n'ont pas la qualité de proche parent du propriétaire de ces terres s'éteignent de plein droit et sont, en conséquence, radiés des registres fonciers.

Dans l'exposé des motifs, la Cour indique que, « [à] titre liminaire, il convient de relever, d'une part, que, ainsi qu'il a été précisé aux points 6 et 7 du présent arrêt et qu'il ressort des explications afférentes au droit national fournies par la juridiction de renvoi, après les modifications législatives introduites au cours des années 1991 et 1994, aux fins d'interdire l'acquisition de terres agricoles aux personnes physiques ne possédant pas la nationalité hongroise et aux personnes morales, toute personne demeurerait, en revanche, libre de constituer un droit d'usufruit sur de telles terres. Selon ces mêmes explications, ce n'est qu'à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2002 que la loi de 1994 sur les terres productives a été modifiée, afin d'exclure également la possibilité de constituer contractuellement un droit d'usufruit sur les terres agricoles au profit de ces personnes physiques ou morales » (arrêt SEGRO, point 109).

« Ainsi, comme il ressort d'ailleurs expressément des indications fournies par le gouvernement hongrois et reproduites aux points 16 et 30 du présent arrêt, il est constant que les usufruits en cause au principal ont été constitués avant le 1<sup>er</sup> janvier 2002, à savoir à une époque où la constitution de tels usufruits n'était pas interdite par la législation nationale en vigueur. Il est de même constant que lesdits usufruits ont fait l'objet d'enregistrements dans les registres fonciers par les autorités publiques compétentes » (arrêt SEGRO, point 110).

« Selon le gouvernement hongrois, le maintien de ce type de situations était contraire à l'ordre public, de sorte qu'il incombait à l'État d'y remédier. À cet égard, le législateur hongrois, au lieu d'avoir recours à la solution la plus classique, consistant, à l'issue d'un examen juridictionnel mené au cas par cas, à faire constater que les contrats en cause étaient nuls, aurait décidé de remédier ex lege aux déficiences de la norme précédemment instituée ou, même, à l'absence de norme pertinente » (arrêt SEGRO, point 112).

« Pour être conforme au principe de proportionnalité, une mesure poursuivant un tel objectif spécifique de lutte contre les montages purement artificiels devrait, au contraire, permettre à la juridiction nationale de procéder à un examen au cas par cas, en prenant en considération les particularités de chaque espèce et en se fondant sur des éléments objectifs, pour tenir compte du comportement abusif ou frauduleux des personnes concernées (voir, en ce sens, arrêt du 17 septembre 2009, Glaxo Wellcome, C-182/08, EU:C:2009:559, point 99) » (arrêt SEGRO, point 117).

« Ainsi, d'autres mesures, moins attentatoires à la libre circulation des capitaux, telles que des sanctions ou des actions spécifiques en nullité devant le juge national aux fins de lutter contre d'éventuels contournements avérés de la législation nationale applicable pourraient, pour autant qu'elles respectent les autres exigences découlant du droit de l'Union, être prévues aux fins de lutter contre ces pratiques abusives » (arrêt SEGRO, point 122).

Dans l'arrêt Commission/Hongrie, la Cour a jugé que, « [p]ar ailleurs, il importe également de rappeler que les droits fondamentaux garantis par la Charte ont vocation à être appliqués dans toutes les situations régies par le droit de l'Union et qu'ils doivent, ainsi, notamment être respectés lorsqu'une réglementation nationale entre dans le champ d'application de ce droit (voir, notamment, arrêts du 26 février 2013, Åkerberg Fransson, C-617/10, EU:C:2013:105, points 19 à 21, et du 21 décembre 2016, AGET Iraklis, C-201/15, EU:C:2016:972, point 62) » (arrêt Commission/Hongrie, point 63).

« Or, tel est notamment le cas lorsqu'une réglementation nationale est de nature à entraver l'une ou plusieurs des libertés fondamentales garanties par le traité FUE et que l'État membre concerné invoque des motifs visés à l'article 65 TFUE ou des raisons impérieuses d'intérêt général reconnues par le droit de l'Union pour justifier une telle entrave. En pareille hypothèse, la réglementation nationale concernée ne peut, aux termes d'une jurisprudence constante, bénéficier des exceptions ainsi prévues que si elle est conforme aux droits fondamentaux dont la Cour assure le respect (voir, en ce sens, arrêts du 18 juin 1991, ERT, C-260/89, EU:C:1991:254, point 43 du 27 avril 2006, Commission/Allemagne, C-441/02, EU:C:2006:253, point 108 et jurisprudence citée, ainsi que du 21 décembre 2016, AGET Iraklis, C-201/15, EU:C:2016:972, point 63) » (arrêt Commission/Hongrie, point 64).



« À cet égard, et ainsi que l'a déjà jugé la Cour, le recours, par un État membre, à des exceptions prévues par le droit de l'Union pour justifier une entrave à une liberté fondamentale garantie par le traité doit être considéré comme "mettant en œuvre le droit de l'Union", au sens de l'article 51, paragraphe 1, de la Charte (arrêt du 21 décembre 2016, AGET Iraklis, C-201/15, EU:C:2016:972, point 64 et jurisprudence citée) » (arrêt Commission/Hongrie, point 65).

« Or, en l'occurrence, ainsi qu'il a été relevé aux points 58 et 62 du présent arrêt, la réglementation contestée est constitutive d'une restriction à la libre circulation des capitaux et la Hongrie invoque l'existence de raisons impérieuses d'intérêt général ainsi que de motifs visés à l'article 65 TFUE aux fins de justifier cette restriction. Dans ces conditions, la compatibilité de cette réglementation avec le droit de l'Union doit être examinée au regard tant des exceptions ainsi prévues par le traité et la jurisprudence de la Cour que des droits fondamentaux garantis par la Charte (voir, en ce sens, arrêt du 21 décembre 2016, AGET Iraklis, C-201/15, EU:C:2016:972, points 65, 102 et 103), parmi lesquels figure le droit de propriété garanti par l'article 17 de cette dernière dont la Commission allègue la violation en l'occurrence » (arrêt Commission/Hongrie, point 66).

Eu égard à ce qui précède, la Cour, dans l'arrêt Commission/Hongrie, a constaté que, en ce qui concerne l'article 108, paragraphe 1, de la loi de 2013 relative aux mesures transitoires, la Hongrie avait également manqué aux obligations qui lui incombent en vertu de l'article 17 de la Charte.

#### **4.2. La législation hongroise en vigueur au jour de l'inscription de l'usufruit**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2002, la loi de 1994 sur les terres productives interdit la constitution d'un usufruit sur les terres productives en faveur de personnes étrangères.

L'article 11, paragraphe 1, de la loi de 1994 sur les terres productives a également fait l'objet d'une interprétation par les juridictions hongroises à l'époque, selon lesquelles cette loi interdit l'inscription de droits d'usufruit sur les terres productives en faveur de personnes étrangères après le 1<sup>er</sup> janvier 2002 (arrêts de principe EBH2004 1173 et EBH2005 1277).

Dans l'affaire ayant donné lieu à l'arrêt de principe EBH2005 1277, bien que l'usufruit ait été constitué en vertu d'un contrat conclu encore en 2001, il n'a été procédé à son inscription au registre foncier qu'en 2002. La juridiction saisie a estimé que l'inscription de l'usufruit était illégale.

D'après les faits de la présente affaire, l'usufruit a été constitué en vertu d'un contrat conclu le 30 décembre 2001, mais n'a été enregistré qu'en 2002. Partant, l'inscription de l'usufruit était illégale, mais, la décision d'enregistrement n'ayant fait l'objet d'aucun recours, elle est passée en force de chose jugée.

La disposition légale modifiée ayant pris effet au 1<sup>er</sup> janvier 2002 est mentionnée par la Cour au point 109 de l'arrêt SEGRO, mais aussi au point 10 de l'arrêt Commission/Hongrie.

#### ***4.3. La législation hongroise en vigueur au jour de la réinscription de l'usufruit***

Le chapitre 20/F de la loi de 2013 relative aux mesures transitoires, qui est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2022, est intitulé comme suit : « Dispositions particulières prises en exécution de [l'arrêt Commission/Hongrie] rendu dans l'affaire dont la Cour a été saisie à la suite de l'extinction ex lege des droits d'usufruit détenus sur des terres agricoles »

Ainsi, eu égard à ce qui précède, les dispositions légales entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2022 ont été adoptées par le législateur hongrois en exécution de l'arrêt Commission/Hongrie. C'est également ce que confirme l'exposé des motifs du législateur, aux termes desquels, « par [l'arrêt Commission/Hongrie], la Cour a jugé qu'il y avait lieu de rétablir les droits d'usufruit supprimés par la [loi de 2013 relative aux mesures transitoires]. Aux fins de l'exécution de cet arrêt, il est nécessaire de légiférer sur le processus suivant en concertation avec la Commission. Ce processus est constitué de deux phases et de trois procédures administratives : a) une procédure administrative de réinscription comprenant, d'une part, l'examen du point de savoir si l'usufruit est susceptible de réinscription et, d'autre part, en cas de décision positive, la réinscription de l'usufruit au registre foncier ; b) une procédure administrative d'indemnisation aux fins de déterminer le montant de l'indemnisation due à l'usufruitier par l'État ».

Aux termes de l'article 108/F, paragraphe 6, de la loi de 2013 relative aux mesures transitoires, il convient de rendre une décision constatant que l'usufruit précédemment radié est susceptible de réinscription lorsque le propriétaire ou l'usufruitier ne sont pas réputés de bonne foi en vertu de l'article 108/F, paragraphe 7, de cette loi.

L'article 108/F, paragraphe 7, de la loi de 2013 relative aux mesures transitoires énonce un cas dans lequel l'usufruitier est réputé de mauvaise foi (c'est-à-dire qu'il n'est pas réputé de bonne foi, conformément au libellé de cette loi), à savoir s'il a acquis un droit d'usufruit sur l'immeuble en vertu d'un contrat conclu ou d'une disposition à cause de mort prise après le 6 mars 2018, ou s'il a conservé le bénéfice de ce droit lors de la cession, après cette date, du droit de propriété détenu sur l'immeuble (le 6 mars 2018 est la date à laquelle la Cour a prononcé l'arrêt SEGRO).

Les cinq autres cas de figure réglés à l'article 108/F, paragraphe 7, de la loi de 2013 relative aux mesures transitoires ont trait à la mauvaise foi du propriétaire.



Par conséquent, selon l'article 108/F, paragraphe 7, de la loi de 2013 relative aux mesures transitoires, n'est pas constitutive de mauvaise foi l'hypothèse dans laquelle l'usufruit a été enregistré à une date à laquelle la législation hongroise ne permettait plus de procéder à une telle inscription. Le législateur considère que, dans le cadre de la réinscription d'un usufruit précédemment radié, il n'y a pas lieu d'examiner cette question, que ce soit dans le chef du propriétaire ou dans celui de l'usufruitier.

Or, la Cour elle-même prescrit, aux points 112, 117 et 122 de l'arrêt SEGRO, une procédure nationale comprenant un examen au cas par cas de la légalité de l'inscription des droits d'usufruit.

#### ***4.4. Questions liées au caractère définitif acquis par l'enregistrement à défaut d'exercice des voies de recours***

L'usufruit de l'intervenant a incontestablement été enregistré à une date à laquelle la législation ne permettait pas l'inscription d'un tel droit.

Or, en dépit de cela, l'autorité compétente a procédé à l'inscription de l'usufruit de l'intervenant au registre foncier. Bien évidemment, ni le propriétaire ni l'intervenant n'ont exercé de recours contre cette inscription.

Dans son arrêt du 10 mars 2022, *Grossmania* (C-177/20, ci-après l'« arrêt *Grossmania* », EU:C:2022:175), la Cour s'est penchée sur l'articulation entre, d'une part, le principe de sécurité juridique, matérialisé par le caractère définitif des décisions administratives, et, d'autre part, les principes d'effectivité et de coopération loyale.

Dans l'arrêt *Grossmania*, la Cour a jugé, en substance, que « des circonstances particulières peuvent être susceptibles, en vertu des principes d'effectivité et de coopération loyale découlant de l'article 4, paragraphe 3, TUE, d'imposer à un organe administratif national de réexaminer une décision administrative devenue définitive. Dans ce contexte, il convient de tenir compte des particularités des situations et des intérêts en cause en vue de trouver un équilibre entre l'exigence de sécurité juridique et celle de la légalité au regard du droit de l'Union (voir, en ce sens, arrêt du 20 décembre 2017, *Incyte*, C-492/16, EU:C:2017:995, point 48 et jurisprudence citée) » (arrêt *Grossmania*, point 54).

Citant l'arrêt *Commission/Hongrie*, la Cour précise que la réglementation hongroise viole l'article 17, paragraphe 1, de la Charte « en ce qu'elle prive, par définition, de manière forcée, intégrale et définitive les intéressés de leurs droits d'usufruit existants, sans qu'elle soit justifiée par une cause d'utilité publique ni, au demeurant, accompagnée d'un régime de paiement d'une juste indemnité en temps utile » (arrêt *Grossmania*, point 56).

« Il s'ensuit que, s'il devait être confirmé que le droit hongrois ne permet pas de contester auprès d'une juridiction, à l'occasion d'un recours dirigé contre le rejet

d'une demande de réinscription de droits d'usufruit, la mesure de radiation de ces droits devenue entre-temps définitive, cette impossibilité ne saurait raisonnablement être justifiée par l'exigence de sécurité juridique et devrait donc être écartée par cette juridiction comme étant contraire au principe d'effectivité et au principe de coopération loyale découlant de l'article 4, paragraphe 3, TUE » (arrêt Grossmania, point 62).

Il résulte de l'arrêt Grossmania que le principe de sécurité juridique, matérialisé par une décision administrative devenue définitive, peut aller à l'encontre des principes d'effectivité et de coopération loyale. Dans un tel cas, la décision administrative devenue définitive ne saurait empêcher la juridiction nationale de prendre toutes les mesures nécessaires pour assurer l'effet utile du droit de l'Union.

Dans le contexte de la présente affaire, il s'agit du principe, dégagé dans l'arrêt SEGRO et dans l'arrêt Commission/Hongrie, selon lequel la radiation de l'usufruit ne peut intervenir que si le législateur national permet à la juridiction nationale de procéder à un examen au cas par cas de la légalité de l'inscription initiale.

Or, en l'espèce, la juridiction nationale devrait nécessairement conclure à l'illégalité de l'inscription de l'usufruit si elle se livrait à un tel examen, mais l'article 108/F, paragraphe 7, de la loi de 2013 relative aux mesures transitoires lui interdit d'y procéder.

#### ***4.5. La violation de l'article 63 TFUE ainsi que de l'article 17, paragraphe 1, de la Charte***

Tout d'abord, s'agissant de la libre circulation des capitaux, la juridiction de renvoi précise que la requérante vit en Allemagne et que le présent contentieux administratif a pour objet la légalité de la réinscription d'un usufruit grevant l'immeuble sis en Hongrie dont la requérante est propriétaire (à cet égard, la juridiction de renvoi se réfère également au point 54 de l'arrêt Commission/Hongrie).

En vertu du titre II, point A, de l'annexe I de la directive 88/361/CEE du Conseil, du 24 juin 1988, pour la mise en œuvre de l'article 67 du traité (JO 1988, L 178, p. 5), les investissements immobiliers effectués sur le territoire national par des non-résidents relèvent de la nomenclature des mouvements de capitaux.

À la suite de la radiation de l'usufruit de l'intervenant, la requérante a joui de la pleine propriété de l'immeuble jusqu'à la réinscription de l'usufruit qui fait l'objet de la présente procédure. La valeur vénale d'un immeuble grevé d'un usufruit est bien entendu moins élevée que celle d'un immeuble qui n'est pas grevé d'un tel droit. Par conséquent, la requérante pouvait s'attendre à ce que la valeur vénale de son immeuble augmente à la suite de la radiation de l'usufruit illégalement enregistré, à ce qu'elle puisse exploiter elle-même sa terre productive libre de ce

droit et à ce qu'elle puisse conclure un contrat d'affermage pour l'exploitation du bien.

Il importe de souligner que ce n'est pas entre la requérante et l'intervenant qu'a été conclu le contrat ayant constitué l'usufruit. Par conséquent, l'on ne se trouve pas dans un cas de figure dans lequel la requérante chercherait à libérer son immeuble d'un usufruit malgré le fait qu'elle aurait agi de mauvaise foi. L'immeuble qu'elle a acheté au propriétaire de l'époque, la société Readiness, était déjà grevé d'un usufruit.

Ainsi, la législation nationale contestée dans le cadre de la présente procédure prive la requérante de la pleine propriété de l'immeuble en imposant la réinscription d'un usufruit illégalement enregistré sans prescrire d'examen de la légalité de l'inscription initiale.

La législation nationale est clairement contraire au principe de libre circulation des capitaux.

Les droits fondamentaux garantis par la Charte ont vocation à être appliqués dans toutes les situations régies par le droit de l'Union et doivent, ainsi, notamment être respectés lorsqu'une réglementation nationale entre dans le champ d'application de ce droit (arrêt Commission/Hongrie, point 63). Tel est notamment le cas lorsqu'une réglementation nationale est de nature à entraver l'une ou plusieurs des libertés fondamentales garanties par le traité FUE (arrêt Commission/Hongrie, point 64).

Étant donné que la législation nationale contestée dans le cadre du présent contentieux administratif est de nature à entraver la liberté fondamentale garantie par l'article 63 TFUE, l'article 17, paragraphe 1, de la Charte s'applique en l'espèce.

L'application de la Charte s'impose également du fait que, s'agissant de l'article 108/F, paragraphes 6 et 7, de la loi de 2013 relative aux mesures transitoires, le législateur national ne s'est conformé ni à l'arrêt SEGRO ni à l'arrêt Commission/Hongrie, en ce qu'il a considéré que la réinscription de l'usufruit n'appelle pas d'examen de la légalité de l'inscription initiale (arrêt SEGRO, points 112, 117 et 122). Par conséquent, la législation nationale adoptée en exécution de l'arrêt Commission/Hongrie méconnaît le droit de l'Union tel qu'il ressort des arrêts susvisés.

Aux termes de l'article 17, paragraphe 1, de la Charte, toute personne a le droit de jouir de la propriété des biens qu'elle a acquis légalement, de les utiliser, d'en disposer et de les léguer. Du fait de la réinscription de l'usufruit illégalement enregistré, puis radié, la requérante ne peut pas jouir de la propriété de son bien, ne peut pas l'utiliser paisiblement et ne peut pas en disposer sans restriction. En effet, en vertu de l'article 5:147, paragraphe 1, de la Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (loi n° V de 2013 relative au code civil), l'usufruit permet à son titulaire de jouir du bien d'autrui, de l'utiliser, de l'exploiter et d'en

percevoir les fruits. La requérante se verrait privée de ces droits en cas de réinscription de l'usufruit.

#### **4.6. *La question de l'appréciation de la mauvaise foi***

Eu égard à ce qui précède, il y a lieu, en tout état de cause, de compléter les cas de mauvaise foi prévus à l'article 108/F, paragraphe 7, de la loi de 2013 relative aux mesures transitoires en ce qui concerne l'usufruitier, à tout le moins en prescrivant un examen du point de savoir si les dispositions légales en vigueur au jour de l'inscription de l'usufruit permettaient l'enregistrement de ce droit.

Un tel examen constituerait un critère objectif pour apprécier si l'usufruitier était ou non de mauvaise foi.

Les autres cas de figure réglés à l'article 108/F, paragraphe 7, de la loi de 2013 relative aux mesures transitoires sont également fondés sur des faits objectifs. C'est aussi pourquoi la juridiction de renvoi estime indispensable, en ce qui concerne l'usufruitier, que cet examen porte sur le fait objectif que constitue la date d'inscription initiale de l'usufruit radié, afin de déterminer si cette inscription était permise ou expressément interdite par les dispositions légales alors en vigueur.

[éléments de procédure nationale]

Fait à Győr le 21 juin 2023

[signatures]