



COMMUNIQUE DE PRESSE n° 70/26

Luxembourg, le 13 mai 2026

Arrêt de la Cour dans l'affaire C-286/25 | BRANDL

Droits d'usufruit sur des terres agricoles en Hongrie : le droit de l'Union s'oppose à une compensation financière calculée exclusivement en fonction de la valeur vénale des terres au moment de la radiation de ces droits du registre foncier

L'application de ce critère pour fixer le montant de la compensation ne permet pas une réparation adéquate du préjudice subi

En 2013, la Hongrie a adopté une réglementation supprimant, à compter du 1^{er} mai 2014, des droits d'usufruit sur des terres agricoles ¹ lorsque leurs titulaires étaient sans lien de parenté avec le propriétaire. Par un arrêt du 21 mai 2019 ², la Cour de justice a jugé que cette réglementation violait à la fois la libre circulation des capitaux et le droit de propriété garanti par la charte des droits fondamentaux de l'Union européenne. Afin de se conformer à cet arrêt, la Hongrie a adopté, en 2021, de nouvelles dispositions. Celles-ci permettent aux personnes - physiques ou morales - dont les droits d'usufruit avaient été radiés de demander leur réinscription au registre foncier et d'obtenir une compensation financière.

C'est dans ce contexte qu'en 2021, la société hongroise BRANDL a obtenu la réinscription de ses droits d'usufruit. La législation hongroise prévoit que la compensation est calculée sur la base suivante : 1/20^e de la valeur vénale ³ du bien au jour de la radiation, multiplié par le nombre d'années écoulées entre la radiation et la réinscription. Estimant que cette compensation ne constituait pas une réparation adéquate du préjudice qu'elle a subi, BRANDL a introduit un recours devant la cour de Győr (Hongrie). Cette juridiction interroge la Cour de justice sur le point de savoir si le droit de l'Union s'oppose à une réglementation nationale qui limite l'indemnisation à une compensation financière calculée exclusivement sur la base de la valeur vénale du bien au moment de la radiation des droits d'usufruit.

La Cour **répond par l'affirmative**.

Elle souligne que **le droit de l'Union exige que la réparation des dommages** causés aux particuliers concernés **soit adéquate au préjudice subi et assure une protection** effective de leurs droits. Tout en reconnaissant la large marge de manœuvre des États membres pour fixer les critères permettant de déterminer l'étendue d'une telle réparation, la Cour rappelle notamment sa jurisprudence selon laquelle **l'exclusion totale du manque à gagner ⁴ du champ du dommage réparable est de nature à rendre impossible la réparation du préjudice subi**.

Admettant qu'il est possible d'établir **une formule de calcul standardisée** permettant de déterminer, dans chaque cas individuel, le montant de la compensation due, la Cour souligne que le principe d'effectivité exige qu'une telle formule **soit conçue de manière à aboutir à une compensation qui recouvre, avec une précision suffisante, le manque à gagner subi**.

Or, **le critère de la valeur vénale**, appliqué par la législation hongroise pour calculer le montant de la compensation, **ne permet pas en soi de déterminer le manque à gagner** de l'usufruitier lésé, car les revenus que celui-ci aurait pu percevoir, pendant la période comprise entre la suppression des droits d'usufruit et leur rétablissement, en exploitant ou en mettant en location les terres agricoles en cause, n'ont pas de lien direct avec le prix de vente que le propriétaire de ces

terres pouvait obtenir au moment de la radiation des droits d'usufruit. Partant, le régime de compensation prévu par **la législation hongroise rend la réparation du préjudice subi excessivement difficile en pratique et n'est, dès lors, pas compatible avec l'exigence d'une réparation adéquate de ce préjudice.**

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 : Iliana Paliova ☎ (+352) 4303 4293.

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

Restez connectés !



¹ L'usufruit permet d'utiliser une terre agricole et d'en percevoir les revenus (récoltes ou loyers), sans en être propriétaire.

² 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](#)).

³ Cette valeur correspond au prix de vente que le propriétaire de ces terres pouvait obtenir au moment de cette radiation, en fonction du jeu de l'offre et de la demande.

⁴ En cas de suppression des droits d'usufruit sur des terres agricoles, le manque à gagner correspond aux revenus d'exploitation ou de location de ces terres que l'usufruitier lésé n'a pas pu percevoir durant la période qui s'est écoulée entre la suppression et le rétablissement de ces droits.