

COUR D'APPEL D'AIX EN PROVENCE
TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NICE

GREFFE

(Décision Civile)

JUGEMENT : Association ASSOCIATION CULTUELLE ORTHODOXE RUSSE DE NICE c/ Guillaume HUGOUNENC, FEDERATION DE RUSSIE

**MINUTE N° 21/
Du 25 Février 2021**

**2ème Chambre civile
N° RG 17/02543 - N° Portalis DBWR-W-B7B-LA3H**

**Par jugement de la 2ème Chambre civile en date du
vingt cinq Février deux mil vingt et un**

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Président : Mélanie MORRAJA-SANCHEZ, Vice-Présidente
Assesseur : Karine LACOMBE, Vice-Présidente
Assesseur : Françoise BENZAQUEN, Vice-Présidente
Greffier : Christian REAUX,

Ces magistrats ont rendu compte des plaidoiries dans le délibéré du Tribunal, composé de :

Président : Mélanie MORRAJA-SANCHEZ, Vice-Présidente (rapporteur)
Assesseur : Karine LACOMBE, Vice-Présidente
Assesseur : Françoise BENZAQUEN, Vice-Présidente

Grosse délivrée à
Me J.M. SZEPETOWSKI
Me Roy SPITZ

expédition délivrée à
Me Hélène BERLINER

le

mentions diverses

DEBATS

A l'audience du 17 Novembre 2020, les parties ont été avisées que le prononcé de la décision aurait lieu le 25 Février 2021 par mise à disposition au greffe de la juridiction.

PRONONCÉ :

Par mise à disposition au Greffe le 25 Février 2021 signé par Mélanie MORRAJA-SANCHEZ, Vice-Présidente, Président et Christian REAUX, Greffier.

NATURE DE LA DÉCISION : contradictoire, en premier ressort, au fond.

DEMANDERESSE:

ASSOCIATION CULTUELLE ORTHODOXE RUSSE DE NICE (ACOR), prise en la personne de son représentant légal

6, rue Longchamp
06000 NICE

représentée par Me Jean-marc SZEPETOWSKI, avocat au barreau de NICE, avocat plaidant

DEFENDEURS:

Me Guillaume HUGOUNENC, Notaire

36 avenue Henry Dunant
06100 NICE

représenté par Maître Hélène BERLINER de la SCP D'AVOCATS BERLINER-DUTERTRE-LACROUTS, avocats au barreau de NICE, avocats plaidant

FEDERATION DE RUSSIE, agissant par le Ministère de la justice de la Fédération de Russie, lui-même représenté par Monsieur Konstantin Chuychenko, Ministre de la justice de la Fédération de Russie, ayant tous pouvoirs pour agir au nom de la Fédération de Russie

14 Rue Gitnaya

MOSCOU / FEDERATION DE RUSSIE

représentée par Me Roy SPITZ, avocat au barreau de NICE, avocat postulant et Me Andrea PINNA et Me Anne-Fleur DORY de FOLEY HOAG AARPI, avocat au barreau de PARIS, avocat plaidant

Vu l'exploit d'huissier en date du 18 mai 2017, par lequel l'ASSOCIATION CULTUELLE ORTHODOXE RUSSE DE NICE (ci-après l'ACOR) a fait assigner la FEDERATION DE RUSSIE et Maître Guillaume HUGOUNENC, notaire, devant le tribunal de céans ;

Vu les dernières conclusions de l'ACOR (rpva 3 avril 2019) qui sollicite, à titre principal, sur le fondement des dispositions des articles 2227, 2261, 711 et 712 du Code Civil, de voir :

Prononcer l'annulation des actes notariés de Maître Guillaume HUGOUNENC en date du 29 avril 2014 portant sur la parcelle sise à Nice, avenue Sainte Marguerite, cadastrée Section NP n°72 publié au 2ème bureau des Hypothèques le 28 mai 2014 volume 2014 n°2411,

En tout état de cause dire et juger que l'ASSOCIATION CULTUELLE ORTHODOXE RUSSE DE NICE bénéficie de la prescription acquisitive sur la parcelle NP n° 72 sise a NICE, avenue Sainte Marguerite comportant l'Eglise du Cimetière de Caucade, ainsi que ses dépendances,

Prononcer l'annulation :

- de l'acte notarié du 29 Janvier 2014 de Me HUGOUNENC portant sur les parcelles sises à NICE, cadastrées Section MH n° 268, 294 et 295 publié au 2eme Bureau des hypothèques de NICE le 18 février 2014, volume 2014 P n° 776,
- de l'acte notarié du 23 Septembre 2014 de Me HUGOUNENC portant sur la parcelle sise à NICE 6 rue Longchamp, cadastrée Section KT n° 36 publié au 1er Bureau des hypothèques de NICE le 14 Octobre 2014 volume 2014 P n° 7372,

En tout état de cause, dire et juger que l'ASSOCIATION CULTUELLE ORTHODOXE RUSSE DE NICE bénéficie de la prescription acquisitive sur :

- d'une part, les parcelles MH 268 (avenue Gay) 294 et 295 (bld Tzarevitch) sises à NICE,
- d'autre part, la parcelle KT n° 36 sise à NICE, 6 rue Longchamp.

Condamner solidairement l'ETAT DE LA FEDERATION DE RUSSIE et Me HUGOUNENC à lui payer la somme de 40.000 euros de dommages et intérêts par an les trois premières années a compter de la date à laquelle le bail à construction devait être régularisé et 80.000 euros par an pour les années postérieures et ce en réparation du préjudice subi,

Condamner solidairement les défendeurs a la somme de 100.000 euros en réparation du préjudice moral subi,

Condamner solidairement l'ÉTAT DE LA FEDERATION DE RUSSIE et Me HUGOUNENC à lui payer la somme de 10.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens distraits au profit de Me Jean-Marc SZEPETOWSKI ;

Vu les dernières conclusions de la FEDERATION DE RUSSIE (rpva 11 mars 2020) qui sollicite, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, de voir :

Dire et juger irrecevable ou, a tout le moins, mal fondée l'association Cultuelle Orthodoxe de Nice en toutes ses demandes, fins et conclusions, l'en débouter,

Dire que la Fédération de Russie est propriétaire des parcelles litigieuses conformément aux actes notariés instrumentés par Maitre HUGOUNENC les 29 janvier, 29 avril et 23 septembre 2014, valablement publiés aux Services de la Publicité Foncière compétents ;

Ordonner l'expulsion de l'association Cultuelle Orthodoxe de Nice, et de tous autres occupants de son chef, des immeubles visés ci-après et ce, au besoin, avec le concours de la force publique :

- à Nice (Alpes-Maritimes) 06200, 6 rue Longchamp, l'Eglise de la rue Longchamp et ses dépendances comprenant un bâtiment affecté au culte orthodoxe russe, un autre bâtiment à usage d'habitation pour le gardien, un petit jardin sur la ruelle à droite de l'immeuble (parcelle KT36),
- à Nice (Alpes-Maritimes) 06200, avenue Saint Marguerite, l'Eglise du Cimetière de Caucade et ses dépendances (parcelle NP 72) ; ledit immeuble comprenant une chapelle affectée au

Culte Orthodoxe Russe, un autre bâtiment à usage d'habitation pour le gardien et le terrain affecté au cimetière russe,
- à Nice (Alpes-Maritimes) 06200, avenue Gay, une parcelle de terre (MH 268),
- à Nice (Alpes-Maritimes) 06200, boulevard du Tzarewitch, deux parcelles de terres (MH 294 et MH 295) ;

Condamner l'association Cultuelle Orthodoxe de Nice à lui payer la somme de 40.000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile et aux dépens de la présente instance ;

Vu les dernières conclusions de Maître Guillaume HUGOUNENC (rpva 3 mai 2019) qui conclut à titre principal à l'irrecevabilité de la demande de l'ACOR en nullité des actes qu'il a reçus les 29 Janvier 2014, 23 Septembre 2014 et 23 Avril 2014 faute de publication de la demande, par application de l'article 30-5 du Décret du 4/01/55 et 122 du code de procédure civile,

Dire et juger en tout état de cause que les actes de dépôts de pièces et déclaratifs reçus par lui n'encourent strictement aucune nullité, sur un fondement juridique au demeurant non explicité, dès lors qu'ils ne font que rappeler l'origine de propriété des parcelles qui appartient à l'État de Fédération de Russie en tant que continuateur de l'Empire russe, et réaffirmer le droit de propriété de l'État russe en tirant les pleines conséquences des décisions rendues sur l'absence d'effet translatif de propriété de l'acte de 1927,

Dire et juger que l'association Cultuelle Orthodoxe Russe de Nice, continuatrice de la paroisse orthodoxe russe n'a jamais été propriétaire des biens et ne justifie d'aucun titre de propriété, dès lors qu'il a déjà été jugé que l'acte d'attribution de 1927 n'avait pu lui attribuer des droits en pleine propriété dont le Métropolitain ne disposait pas,

La débouter en conséquence de toutes ses demandes fins et conclusions visant à voir annuler les actes reçus par lui les 29 Janvier 2014, 23 Septembre 2014 et 23 Avril 2014, et à se voir déclarer propriétaire des parcelles MH 268 294 et 295 à Nice, Avenue Gay et Nicolas II, de la parcelle KT 36 sise 6 rue Longchamp et de la parcelle NP 72 sise Avenue Sainte Marguerite,

Dire et juger par ailleurs qu'elle ne peut invoquer à son profit une quelconque prescription acquisitive, alors que s'agissant des biens d'un État, ils sont imprescriptibles, et de plus fort s'agissant du cimetière de Caucade au regard des règles d'imprescriptibilité et inaliénabilité des cimetières.

Dire et juger en tout état de cause que sa demande en ce qui concerne les parcelles de l'Église Russe non incluses dans le bail emphytéotique, savoir les parcelles MH 68 avenue Gay et MH 294-295 Bd Tzarewitch, se heurtent à l'autorité de chose jugée,

Dire et juger que sa possession est équivoque, dès lors qu'elle n'a fait que gérer les biens pour le compte de l'État russe, qu'elle ne les tenait qu'en qualité de détenteur précaire et que l'acte de 1927, qui n'a pas pu lui en transférer la propriété, ne peut d'avantage être considéré comme ayant interverti son titre de possession,

La débouter en conséquence de ses demandes visant à se voir titrer par prescription acquisitive,

Dire et juger irrecevables ses demandes indemnitaires contre lui du fait de l'immunité de juridiction dont bénéficie la Fédération de Russie et par extension le Notaire requis d'instrumenter à sa demande les actes déclaratifs, rectificatifs et de dépôt de pièces,

La débouter en toute hypothèse de ses demandes indemnitaires en ce que dirigées contre lui qui n'a commis aucune faute en recevant les actes de dépôt et déclaratifs pour lesquels il était requis, conformes à l'ensemble des pièces et documents en sa possession, l'ACOR ne pouvant en outre prétendre être indemnisée pour l'impossibilité de réaliser une promesse de bail signée bien légèrement sur deux parcelles dont elle n'ignorait pas n'être propriétaire ni par titre, ni par

prescription, compte tenu de la teneur des décisions précédemment rendues,

Dire et juger qu'au demeurant le préjudice invoqué est sans lien causal avec les actes reçus, car il aurait été strictement identique sans ces actes,

Condamner l'association Cultuelle Orthodoxe Russe de Nice, ou tout succombant, au paiement d'une indemnité de 5.000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux dépens, distraits au profit de la SCP BERLINER DUTERTRE LACROUTS ;

L'ordonnance de clôture a été rendue le 18 mars 2020.

MOTIFS

Entre 1867 et 1909, divers terrains à Nice ont été achetés ou échangés par l'église orthodoxe russe de Nice, parmi lesquels celui de la cathédrale russe et de ses dépendances avenue Nicolas II, de l'église Lonchamp (parcelle KT 36 sise 6 rue Lonchamp), de l'église du cimetière de Caucade (NP 72 sise avenue Sainte Marguerite) et des parcelles situées boulevard du Tzarewitch et avenue Gay (actuelles parcelles MH 264, MH 268, 294 et 295).

L'ACOR s'est vue confier la gestion de la Cathédrale Russe Saint Nicolas, et des autres biens immobiliers énumérés ci-dessus, par un représentant de l'Eglise Orthodoxe Russe, en vertu d'un bail emphytéotique en date du 9 Janvier 1909 et d'un acte notarié d'attribution du 12 Avril 1927.

A l'expiration de la durée du bail emphytéotique (99 ans à compter de 1909, soit en 2008), la FEDERATION DE RUSSIE a sollicité la restitution du terrain sis Avenue Nicolas II, cadastré section MH n°264, et de la cathédrale y étant édifiée, demande à laquelle l'ACOR s'est opposée en se fondant sur les dispositions de l'acte notarié du 12 Avril 1927.

Saisi du litige, le tribunal de céans a, dans un jugement en date du 20 janvier 2010, rejeté les prétentions de l'ACOR, y compris celles concernant le bénéfice d'une éventuelle prescription acquisitive, et dit que l'État de la Fédération de Russie était seul propriétaire du terrain avenue Nicolas II et de la Cathédrale Saint Nicolas, ainsi que des autres constructions s'y trouvant édifiées et de leur contenu, solution qui a été confirmée par la Cour d'Appel d'AIX-EN-PROVENCE le 19 mai 2011 et par la Cour de cassation, par arrêt du 10 avril 2013, la troisième chambre civile ayant rejeté le pourvoi de l'ACOR.

Le 19 juillet 2013, par l'intermédiaire de Maître KURGANSKY, notaire à NICE, l'État de la Fédération de Russie a fait procéder au dépôt à la Conservation des hypothèques des décisions de justice intervenues pour opérer transfert de la propriété de la parcelle MH n°264 concernée.

Sur le fondement de ces décisions, par l'intermédiaire de Maître HUGOUNENC, notaire à NICE, l'État de la Fédération de Russie a fait établir trois autres actes notariés déclaratifs et rectificatifs, publiés à la Conservation des hypothèques, et aux termes desquels l'État de la Fédération de Russie s'est vue déclarée propriétaire :

- par acte du 29 janvier 2014, des parcelles MH 268, 294 et 295 sises avenue Gay et boulevard du Tzarewitch situés à côté de la Cathédrale Tzarewitch ;

- par acte du 23 septembre 2014, de la parcelle du 6 rue Longchamp, à NICE, cadastrée Section KT n° 36, sur laquelle est édifiée l'église orthodoxe Longchamp,

- par acte du 29 avril 2014, de la parcelle située avenue Sainte Marguerite à Nice, cadastrée section NP n°72, sur laquelle est édifiée l'église du Cimetière de Caucade.

L'ACOR, partie demanderesse à l'instance, a alors saisi le tribunal de céans afin de voir procéder à l'annulation de ces actes, au motif qu'elle se considère propriétaire des parcelles cadastrées MH 294, MH 295, MH 268, KT 36 et NP 72 à NICE.

Sur la recevabilité des demandes de l'ACOR :

LA FEDERATION DE LA RUSSIE et Maître Guillaume HUGOUNENC soulèvent l'irrecevabilité des demandes de l'ACOR, au motif que l'assignation délivrée à leur rencontre n'a pas été publiée.

Maître Guillaume HUGOUNENC fait ainsi valoir, qu'en vertu de l'article 30-5 du décret du 4 janvier 1955, les demandes en annulation de droits résultant d'actes soumis à publicité ne sont recevables devant les Tribunaux que si elles ont été elles-mêmes publiées, et s'il est justifié de cette publication par un certificat du conservateur ou la production d'une copie de la demande revêtue de la mention de publicité. A défaut, doit être opposée à la demande une fin de non-recevoir, au sens de l'article 122 du Code de procédure civile.

En l'espèce, l'ACOR a justifié de la publication de son assignation introductive d'instance aux Hypothèques au cours des débats.

L'assignation a été publiée et enregistrée au service de la publicité foncière de NICE 2 le 12 octobre 2018 Volume 0604P02 N°5643.

Dès lors, cette fin de non recevoir sera rejetée.

Sur l'autorité de chose jugée des demandes de l'ACOR sur les parcelles MH 294, MH 295, MH 268 :

Aux termes de l'article 122 du code de procédure civile, constitue une fin de non-recevoir tout moyen qui tend à faire déclarer l'adversaire irrecevable en sa demande, sans examen au fond, pour défaut de droit d'agir, tel le défaut de qualité, le défaut d'intérêt, la prescription, le délai préfix, la chose jugée.

Maître Guillaume HUGOUNENC soulève l'irrecevabilité de la demande formulée par l'ACOR sur les parcelles MH 294, MH 295 et MH 268 au motif qu'elle se heurte à l'autorité de chose jugée en ce que, dans le cadre d'une procédure précédente, la demanderesse a prétendu avoir usucapé la partie des terrains de la Cathédrale, non concernée par le bail emphytéotique, partie qui correspond selon lui aux parcelles 294, 295 et 268.

Il soutient qu'il a été jugé que cette partie de terrain non incluse dans le bail n'a pu être valablement usucapée par l'ACOR car sa possession était entachée du même vice que celle de la parcelle 264 objet du bail emphytéotique de 1909, et que son pourvoi de ce chef a été rejeté.

L'autorité de la chose jugée a lieu à l'égard de ce qui a fait l'objet d'un jugement et a été tranché dans son dispositif.

Or, dans les décisions judiciaires opposées par maître HUGOUNENC, soit le jugement du tribunal de grande instance de NICE du 20 janvier 2010, l'arrêt de la Cour d'appel du 19 mai 2011 et l'arrêt de la Cour de cassation du 10 avril 2013, seule a été tranchée la question de la propriété de la parcelle 264 sur laquelle est édifiée la cathédrale Saint Nicolas et des constructions se trouvant sur ce terrain et leur contenu, puisque c'était la seule demande de la Fédération de Russie.

Le tribunal de grande instance a dans sa décision, dit que la Fédération de Russie était le seul et légitime propriétaire du terrain sis à NICE avenue Nicolas II cadastré section MH 264 et des constructions se trouvant sur ce terrain et leur contenu.

La cour d'appel a statué sur l'appel de l'ACOR, qui a sollicité de voir dire qu'elle est propriétaire des « parcelles situées hors de la zone géographique encerclée par le trait rouge dessiné sur le plan annexé au bail emphytéotique cadastrée aujourd'hui sous le numéro 264 ».

Le bail emphytéotique du 9 janvier 1909 est produit au débat, mais le plan visé et annexé au bail, n'est pas produit.

Le dispositif de l'arrêt d'appel indique «Dit que l'état de la Fédération de Russie est fondé à reprendre possession, à la suite de l'arrivée du terme du bail emphytéotique du 9 janvier 1909, survenu le 31 décembre 2007, du bien immobilier objet de ce bail, comprenant l'édifice dit « cathédrale russe orthodoxe de NICE » boulevard Tsarévitch à Nice et le terrain alentour, tels que décrits dans le bail emphytéotique ainsi que tous objets incorporés à celle-ci et notamment l'iconostase, dont il est propriétaire », et déboute l'association culturelle russe orthodoxe de NICE de ses demandes.

La lecture des décisions de la cour d'appel et de la cour de cassation, bien que n'indiquant pas la numérotation des parcelles concernées, permet de déterminer précisément que les parcelles MH 294, MH 295 et MH 268 sont concernées par ces décisions.

En effet, la consultation du plan cadastral produit démontre que ces parcelles jouxtent la parcelle MH 264 qui était concernée par le bail emphytéotique, et qu'elles sont nécessairement concernées par l'expression « et le terrain alentour » visé par le dispositif de la Cour d'appel.

La concordance entre les parcelles MH 268, 294 et 295 et la partie du terrain non désignée dans le bail emphytéotique, est parfaitement établie, de sorte qu'il convient de retenir la fin de non recevoir tirée de l'autorité de chose jugée opposée par maître HUGOUNENC.

La demande de nullité de l'acte notarié du 29 janvier 2014 concernant ces parcelles MH 268, 294 et 295 à NICE sera donc par conséquent, déclarée irrecevable comme se heurtant à l'autorité de chose jugée.

Sur la demande en annulation des actes litigieux et la revendication de propriété des parcelles parcelles NP 72 et KT 36 :

L'ACOR expose que LA FEDERATION DE LA RUSSIE ne pouvait, afin de se voir attribuer la propriété des biens visés dans les trois actes notariés, se fonder sur le jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de NICE le 20 janvier 2010, lequel n'a pour objet que la parcelle cadastrée MH n°264, ainsi qu'en témoignent tant les motifs que le dispositif de la décision visée.

Elle soutient que cette parcelle MH 264 et les biens immobiliers objets des actes de Maître Guillaume HUGOUNENC sont distincts et elle considère que la défenderesse a, avec l'aide de ce dernier, outrepassé la décision concernée pour l'étendre à tort aux parcelles litigieuses objet du présent litige.

Elle fait en outre valoir qu'elle possède bien un titre, daté du 12 Avril 1927 aux termes duquel elle s'est vue transférer la pleine propriété des biens litigieux de la part du représentant de l'Eglise Orthodoxe, acte publié à la Conservation des hypothèques le 13 mai 1927, qui était légitime propriétaire des biens en cause.

Elle sollicite l'annulation des actes établis par Maître HUGOUNENC le 29 janvier 2014, le 23 septembre 2014 et le 29 avril 2014, portant respectivement sur les parcelles 268, 294 et 295, sur la parcelle KT 36, et sur la parcelle NP 72, indiquant que ces actes ont emporté à tort transfert de propriété de parcelles non concernées par le litige qui avait été tranché par les décisions de justice intervenues concernant la parcelle MH 264.

Elle considère que seule une action en justice de la Fédération de Russie visant à obtenir l'annulation de son titre de propriété aurait été susceptible d'attribuer la propriété de ses biens à cet état.

Elle ajoute que par cet acte de 1927, le représentant de l'incontestable propriétaire des biens, c'est-à-dire l'église orthodoxe, lui a transmis la propriété des biens litigieux.

Elle opère une distinction entre les biens objets de la présente procédure et la cathédrale Saint-Nicolas au motif que cette dernière avait été édiflée sur un terrain acquis par le tsar et donc qui n'appartenait pas à l'église orthodoxe russe.

Elle invoque à titre subsidiaire la prescription acquisitive au motif qu'elle a possédé de façon paisible publique et non équivoque les biens litigieux pendant plus de 30 ans.

Elle expose que le raisonnement juridique ayant conduit au rejet de la prescription acquisitive qu'elle soulevait lors de la procédure précédente ne s'applique pas aux biens dont il est question dans le présent litige, ceux-ci n'ayant jamais été compris dans le champ du bail emphytéotique qui avait permis de démontrer une possession équivoque, lui refusant la qualité de propriétaire.

Elle rappelle que l'acte du 12 avril 1927 lui a attribué la pleine propriété des biens et a été publié aux hypothèques le 13 mai suivant, si bien qu'en application de l'article 2268 du Code civil, l'interversion de titre intervenant le jour de la publication de l'acte notarié par lequel l'intéressé fait connaître qu'il se considère comme propriétaire, elle a bénéficié d'une interversion de titre au 13 mai 1927, point de départ de la prescription acquisitive.

Pour finir de convaincre de sa possession paisible, publique et non équivoque pendant plus de trente ans, elle indique produire divers actes matériels justifiant de sa possession constante plus que trentenaire, parmi lesquels les avis et paiements des taxes foncières, des courriers et des devis de travaux, ainsi que des attestations de témoins.

En réponse, la FEDERATION DE RUSSIE affirme qu'elle est seule propriétaire des biens visés.

Elle rappelle que sous l'Empire Russe, les droits réels des monastères ou des églises sur les lots de terrains, bâtiments et biens mobiliers se limitaient aux droits de possession et de jouissance, le droit de pleine propriété appartenant à l'État seul, que cela est démontré par les actes de cession produits concernant les biens litigieux.

Elle conclut que la propriété de l'Eglise orthodoxe Russe de la rue Longchamp à NICE remonte à un acte du 25 avril 1857 publié le 2 mai 1857, par lequel messieurs Tiranty ont vendu le terrain à monsieur Spinetta, mandaté par le compte de SACKELBERG « envoyé extraordinaire et plénipotentiaire de sa majesté l'Empereur de Russie auprès du Roi de Sardaigne ».

Elle indique que la propriété du Cimetière Russe de Caucade (avenue Sainte Marguerite, parcelle NP 72) remonte à un acte du 5 janvier 1867 et que l'Eglise du Cimetière de Caucade a par la suite été édiflée en 1922.

Elle fait valoir que l'ACOR ne rapporte pas la preuve de son acquisition des terrains, celle-ci n'en ayant été que le détenteur précaire, que l'objet statutaire de la demanderesse exclut de lui-même toute qualité de propriétaire des biens dont elle a pour mission d'assurer la gestion et l'administration.

Enfin, elle ajoute que l'acte du 12 avril 1927 dénommé « Attribution des biens meubles et immeubles par Monseigneur Eulogios à l'Association Culturelle Orthodoxe Russe de Nice » n'a pas opéré transfert de propriété, Monseigneur Eulogios n'ayant lui-même été pourvu que de pouvoirs de gérance et d'administration sur les biens concernés, ce qui a déjà été dit dans le jugement du 20 janvier 2010.

Au visa des articles 2257, 2266, 2267 et 2270 du Code civil, LA FEDERATION DE RUSSIE fait valoir que l'ACOR, qui a commencé à exercer son emprise sur les biens concernés à titre de détenteur précaire ne peut, par sa seule volonté, prétendre par la suite poursuivre son emprise à titre de propriétaire et bénéficiaire ainsi du jeu de la prescription acquisitive.

Elle conclut que l'ACOR ne peut se prévaloir d'aucune interversion de titre à raison de l'acte de 1927, qui n'avait qu'une portée fiscale et aucun effet translatif de propriété, ce dont l'ACOR avait parfaitement conscience, et auquel elle-même est demeurée étrangère.

Elle ajoute que les actes de possession dont fait état l'ACOR n'ayant jamais été effectués en contradiction avec son propre droit de propriété, et qu'elle n'en a pas été avertie, que les documents produits au soutien de sa prétention ne sont que des actes de gestion et d'administration des biens dont elle avait la charge.

Elle considère que l'ACOR ne remplit pas les conditions générales de l'usucapion exposées par l'article 2261 du Code civil, que les actes de possession produits par l'ACOR ne constituent pas des actes matériels de possession concrets et précis de nature à remplir les conditions légales.

Maître Guillaume HUGOUNENC fait plaider qu'en vertu de l'article L 311-1 du Code des collectivités territoriales, le domaine public est imprescriptible si bien que la propriété d'un Etat ne peut faire l'objet d'une prescription acquisitive, que les biens culturels concernés appartiennent au patrimoine culturel d'un Etat, font partie de son domaine public, et sont à ce titre protégés par la Loi française à laquelle ils sont soumis.

Il fait valoir, en vertu du principe selon lequel « pas de nullité sans texte », qu'en raison de l'absence de tout fondement textuel de l'action en nullité, la demande doit être rejetée.

Il ajoute que l'ACOR n'a, au demeurant, jamais été propriétaire des biens revendiqués, qui sont, depuis l'origine, propriétés de l'Empire Russe, auquel s'est substituée la Fédération de Russie, et n'invoque l'acte du 12 Avril 1927 que comme une preuve de sa possession et non en tant que titre de propriété.

Il soutient que les précédentes décisions rendues ont confirmé que cet acte du 12 avril 1927 n'avait pu transférer à l'ACOR la propriété des biens visés, et que les conditions de la prescription acquisitive ne sont pas remplies, en ce que la possession des biens par l'ACOR est équivoque, cette dernière n'ayant effectué que des actes de gestion depuis l'origine.

Il rappelle à cet effet que les précédentes décisions rendues ont relevé le caractère vicié de la possession de l'ACOR, laquelle ne peut par ailleurs, au vu des articles 2257, 2266, 2267 et 2270 du Code civil, se prévaloir de l'acte de 1927 comme titre de nature à invoquer une prescription acquisitive.

Il considère que cet acte n'a jamais eu pour effet d'intervertir son titre de détenteur précaire des biens litigieux.

C'est ainsi que le litige concernant ces 2 parcelles se présente.

L'article 544 du code civil énonce que la propriété est le droit de disposer et de jouir des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on en fasse pas un usage prohibé par les lois ou les règlements.

Aux termes de l'article 2266 du code civil, ceux qui possèdent pour autrui ne prescrivent jamais par quelque laps de temps que ce soit. Ainsi, le locataire, le dépositaire, l'usufruitier et tous autres qui détiennent précairement le bien ou le droit du propriétaire ne peuvent le prescrire.

Aux termes de l'article 2270 du même code, on ne peut pas prescrire contre son titre, en ce sens que l'on ne peut point se changer à soi-même la cause et le principe de sa possession.

Aux termes de l'article 2227 du même code, le droit de propriété est imprescriptible. Sous cette réserve, les actions réelles immobilières se prescrivent par trente ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer.

Pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire, selon l'article 2261 du même code.

Les modes de preuve de la propriété immobilière sont libres mais la charge de la preuve de la propriété incombe au revendiquant et non à celui qui est en possession du bien litigieux.

Ainsi, il appartient à celui qui exerce une action en revendication d'établir son droit, et ce par tous moyens y compris par présomptions si elles sont graves, précises et concordantes.

Celui qui soutient être propriétaire d'un fonds peut notamment invoquer les titres translatifs ou déclaratifs de propriété dès lors qu'ils créent une présomption suffisante, la preuve de la propriété étant étrangère à la question de l'opposabilité des actes aux tiers.

La valeur qui peut être reconnue aux indications du cadastre et les conséquences de celle-ci relativement à la solution du litige sur la propriété immobilière, sont déterminées souverainement par les juridictions du fond qui doivent également apprécier le sens et la portée des titres produits.

L'acquisition par prescription rend superfétatoire l'examen des titres.

En cas de conflit entre des personnes revendiquant la propriété d'une parcelle, la première se fondant sur un titre et la seconde sur une usucapion, il y a lieu de préférer la seconde dès lors que les conditions de la prescription trentenaire acquisitive sont bien remplies.

En effet, pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque à titre de propriétaire pendant trente ans.

L'article 2265 du Code civil ajoute cependant que ce délai de prescription est réduit à dix ans si l'immeuble revendiqué a été acquis de bonne foi et par juste titre.

En vertu de ces textes, la possession légale utile pour prescrire la propriété d'un bien ne peut s'établir à l'origine que par des actes matériels d'occupation réelle caractérisant cette possession et se conserve tant que le cours n'en est pas interrompu ou suspendu.

Outre l'accomplissement d'actes matériels effectifs caractérisant une possession utile, la prescription acquisitive résulte d'actes de détention accomplis en qualité de propriétaire dans toutes les occasions sans intervalles anormaux assez prolongés pour constituer des lacunes et rendre la possession discontinue.

Il convient d'indiquer liminairement que le tribunal a bien conscience que la présente procédure dépasse largement le débat purement juridique et s'inscrit dans une histoire religieuse et étatique complexe.

Ces lieux de culte, comme les deux églises objets de la présente procédure, ont souvent été bâtis avant la Révolution Russe grâce à des financements de la Famille Impériale Russe ou les « Russes Blancs » ayant quitté la Russie.

Ils ont été entretenus pendant près d'un siècle par les émigrés russes et leurs descendants, qui sont désormais bien implantés en France (ou dans d'autres pays) et reflètent une réalité ecclésiale orthodoxe complexe.

La question que pose le présent litige n'est pas de savoir si ces paroisses se reconnaissent ou pas dans la Russie actuelle sur le plan politique ou sur le plan religieux.

Il convient donc de replacer le litige à sa place et de le trancher eu égard uniquement aux règles de droit applicables en France.

La simple lecture des statuts de l'ACOR ne permet pas de répondre à la question posée par le présent litige.

Il ne peut être en effet retenu qu'elle n'a été créée que pour administrer les biens dont elle a eu la charge pendant quasiment tout le 20ème siècle.

Pour établir sa qualité de propriétaire, l'ACOR produit l'acte authentique du 12 avril 1927, retranscrit par acte du 13 mai 1927, passé devant le notaire maître DUMARQUEZ, dont les parties sont monsieur Vladimir LUBIMOFF prêtre près les Églises Orthodoxes Russes de NICE (agissant au nom et comme mandataire de monseigneur Eulogios GUEORGUEVSKI Métropolitaine des Églises Orthodoxes Russes en Europe Occidentale) d'une part et le Général MROZOVOSKY agissant au nom et en qualité de secrétaire du conseil d'administration de l'ACOR.

Il convient d'examiner ce titre et sa portée, pour déterminer s'il a pu transférer la propriété des biens litigieux à l'ACOR.

Cet acte stipule en page trois que LUBIMOFF comparant pour monseigneur Eulogios GUEORGUEVSKI déclare attribuer en pleine propriété en conformité de l'article 112 de la loi du 29 avril 1926 (exonération des taxes foncières) à l'ACOR l'église de la rue Longchamp et dépendances et l'église du cimetière de Caucade et dépendances.

Au chapitre « propriété jouissance », il est indiqué que l'association culturelle orthodoxe russe de Nice aura la propriété des biens meubles et immeubles à compter de ce jour et par le seul fait des présentes et en aura la jouissance également à compter de ce jour.

Il est également indiqué que Mgr Eulogios GUEORGUEVSKI a expliqué que les Russes orthodoxes résidant à Nice pour se conformer aux règles d'organisation générale du culte en France, ont constitué une association culturelle (ACOR), a constitué pour mandataire Monsieur Lubimoff à qui il donne pouvoir de pour lui en son nom ès qualités pour le représenter dans tous les actes qui auraient pour objet la cession des droits de propriété, de possession ou de location des immeubles administrés par ladite association au profit de celles-ci lesdits immeubles situés à Nice, objets de la présente procédure.

Cet acte rappelle par un exposé préalable, en page 2, les conditions de l'administration des églises orthodoxes russes en Europe occidentale, et notamment des églises qui se trouvent en France, qui ont été mises sous la gérance de monseigneur Eulogios GUEORGUEVSKI.

L'association s'est faite inscrire à la publicité foncière.

Depuis sa création l'association culturelle orthodoxe russe de Nice a détenu, conservé, entretenu, de façon publique et paisible les biens objet du présent litige.

La constitution de cette association avait pour objet de doter la paroisse russe de Nice d'un statut juridique nécessaire eu égard à la loi de 1905 qui a organisé en France la séparation de l'église et de l'État.

L'association avait pour objet d'assurer la continuité du culte religieux orthodoxe pour les fidèles de Nice malgré la disparition de l'administration ecclésiastique orthodoxe russe à la suite de la révolution russe.

Cette situation complexe est liée aux événements historiques de la Russie.

Même si l'explication selon laquelle cet acte a existé pour des raisons fiscales a été retenue par les juridictions qui ont statué sur le litige de la Cathédrale Tzaréwitch, il n'en reste pas moins que la mention selon laquelle il a attribué en pleine propriété les parcelles concernées à l'ACOR, est incontestable et ne peut pas être écartée d'un revers de plume, les dispositions légales françaises devant trouver à s'appliquer.

Comme l'a indiqué le tribunal de grande instance dans sa décision du 20 janvier 2010, cet acte de 1927 était «très utile et nécessaire pour permettre à l'ACOR de préserver et défendre cette

cathédrale dont l'État russe de l'époque se désintéressait totalement» pour des raisons idéologiques.

Il a été publié à la conservation des hypothèques le 13 mai 1927, de sorte qu'il doit être retenu comme point de départ d'une prescription acquisitive invoquée par l'ACOR, en qualité de propriétaire, à condition de réunir les conditions exigées par la Loi française pour ce faire.

L'usucapion ne joue que si, au départ, le bien fait partie de ceux qui entrent dans la sphère prescriptible.

Or, ces immeubles sont indiqués appartenir à l'église orthodoxe russe, ils ne peuvent donc pas être considérés comme ayant appartenu à l'origine à un État, et donc comme étant imprescriptibles.

La possession qui permet d'acquérir par prescription doit être réalisée à titre de propriétaire, sans équivoque.

La revendication de propriété de l'ACOR sur les parcelles KT 36 et NP 72 ne peut se voir opposer l'antériorité de la conclusion du fameux bail emphytéotique de 1909 de la Cathédrale Tzarewich, puisque ces parcelles n'ont pas fait l'objet d'un tel bail.

Le raisonnement par analogie n'est donc absolument pas pertinent pour ces 2 parcelles KT 36 et NP 72.

La possession peut résulter de plusieurs éléments juridiques, de fait ou matériels.

Il n'est pas contestable que l'ACOR a été en possession des biens litigieux pendant de nombreuses années, depuis sa constitution en 1923, afin d'administrer et gérer ces biens, et qu'elle en a été évincée depuis 2016 par la Fédération de Russie, celle-ci revendiquant en être propriétaire.

Le litige est né précisément à cette date, alors qu'entre 1923 et 2016, l'ACOR s'est manifestement comportée comme propriétaire de ces 2 parcelles.

Elle produit de nombreux éléments qui le démontrent, notamment de nombreux témoignages (pièces 85 à 100), les nombreux devis pour travaux qu'elle a signés, les nombreuses demandes de subventions publiques, les échanges entre elle et le Conseil Général, la Ville de Nice, le Département des Alpes Maritimes, le paiement des taxes foncières (par définition dues par le propriétaire d'un immeuble), le bail à construction envisagé.

Ces nombreux éléments constituent des actes matériels d'occupation et de possession réelle, en qualité de propriétaire, et suffisent à démontrer qu'elle avait l'emprise, qu'elle assurait l'entretien régulier, et qu'elle occupait les parcelles litigieuses à titre de légitime propriétaire.

L'ACOR apparaît donc comme la véritable propriétaire de ces parcelles, comme en ayant prescrit la propriété depuis plus de 30 ans.

Peu importe que monseigneur Eulogios n'ait pas eu la qualité de propriétaire des 2 parcelles litigieuses lors de l'acte de 1927, puisque le juste titre sur lequel est fondée la prescription abrégée suppose justement un transfert de propriété consenti par celui qui n'est pas le véritable propriétaire.

Ainsi, il convient de dire que l'ACOR a disposé d'un juste titre depuis 1927 concernant les parcelles KT 36 et NP 72, et qu'elle est donc fondée à se prévaloir de la possession paisible, continue et publique pendant plus de 30 ans.

L'ASSOCIATION CULTUELLE ORTHODOXE RUSSE DE NICE bénéficie donc de la prescription acquisitive sur la parcelle KT n° 36 sise à NICE, 6 rue Longchamp et sur la parcelle sise à Nice, avenue Sainte Marguerite, cadastrée Section NP n°72.

La demande d'expulsion à son encontre, sera donc rejetée.

Sur la demande d'annulation des actes notariés :

L'acte authentique est celui qui a été reçu par officiers publics ayant le droit d'instrumenter dans le lieu où l'acte a été rédigé, et avec les solennités requises.

Les présomptions qui ne sont point établies par la loi sont abandonnées aux lumières et à la prudence du magistrat, qui ne doit admettre que des présomptions graves, précises et concordantes, et dans les cas seulement où la loi admet des preuves testimoniales, à moins que l'acte ne soit attaqué pour cause de fraude ou de dol.

La demande d'annulation de l'acte notarié du 29 Janvier 2014 de Me HUGOUNENC portant sur les parcelles sises à NICE, cadastrées Section MH n° 268, 294 et 295 publié au 2eme Bureau des hypothèques de NICE le 18 février 2014, volume 2014 P n° 776, a été déclarée irrecevable comme se heurtant à l'autorité de chose jugée.

Les 2 actes notariés concernant les parcelles KT 36 et NP 72 seront annulés comme contraires à la réalité.

Il convient d'ordonner la publication du présent jugement à la conservation des hypothèques par la partie la plus diligente.

Sur les demandes indemnitaires à l'encontre de la Fédération de Russie :

La Fédération de Russie soutient, au motif des articles 5 et 6 de la convention des Nations Unies de 2004, qu'elle bénéficie de l'immunité de juridiction.

En réponse, l'ACOR conclut que cette immunité est relative, et ne peut être invoquée que par l'Etat étranger qui s'y prétend fondé.

En outre, elle soutient que les dommages et intérêts sollicités n'ont aucun rapport avec ce qui justifie l'immunité de juridiction.

Si l'immunité de juridiction ne peut être soulevée au bénéfice des précédentes demandes en vertu de l'exception faite en ce qui concerne la détermination des droits sur un immeuble litigieux, elle peut en revanche être soulevée concernant les demandes indemnitaires, étant précisé que cette immunité s'applique tant à son égard qu'à celui du notaire ayant reçu les actes.

L'immunité de juridiction est un privilège de juridiction qui a pour effet de faire échapper un Etat ou l'un de ses organes à la compétence des tribunaux d'un Etat étranger.

Sont couverts par cette immunité les actes s'analysant en actes de souveraineté et non en actes de gestion.

Les Etats étrangers ne bénéficient de l'immunité de juridiction qu'autant que l'acte qui donne lieu au litige constitue un acte de puissance publique ou a été accompli dans l'intérêt d'un service public.

La Fédération de Russie n'hésite pas à conclure que le non respect par la juridiction de céans de l'immunité de juridiction dont elle se dit bénéficiaire, serait susceptible d'engager la responsabilité internationale de l'Etat français, comme l'a décidé la Cour internationale de justice dans sa décision du 3 février 2012, lors de laquelle la Cour a jugé que le refus des

tribunaux italiens de reconnaître l'immunité à l'Allemagne constituait un manquement de l'Italie à ses obligations internationales en permettant que des actions civiles soient intentées contre cet Etat devant des tribunaux italiens.

En conséquence, eu égard à l'ensemble de ces éléments, il convient d'accueillir la fin de non recevoir tirée de l'immunité de juridiction de la Fédération de Russie concernant les demandes indemnitaires à son encontre, d'autant plus que sur le fond, les demandes indemnitaires de l'ACOR ne sont pas suffisamment étayées.

Les demandes indemnitaires à son encontre seront donc déclarées irrecevables.

Sur les demandes indemnitaires à l'encontre du notaire :

Maître Guillaume HUGOUNENC vient en appui de ce raisonnement et soutient qu'en tant que notaire rédacteur, mandataire de la FEDERATION DE RUSSIE pour l'établissement des trois actes rectificatifs et de dépôt de pièces que conteste l'ACOR, il se trouve également protégé par l'immunité de juridiction bénéficiant à son mandat la FEDERATION DE RUSSIE.

Maître Guillaume HUGOUNENC conteste subsidiairement toute faute de nature à engager à sa responsabilité envers l'ACOR, dont il rappelle la qualité de tiers aux actes litigieux, n'ayant fait que recevoir un acte de dépôt de pièces déclaratif, comme il en a été requis par la Fédération de Russie, soutenant qu'un Notaire ne peut refuser d'instrumenter.

Il indique qu'au surplus, l'ACOR ne démontre pas avoir subi un préjudice, celle-ci étant de mauvaise foi et ayant signé le 5 décembre 2014 une promesse de bail à construction en se présentant comme la propriétaire des parcelles MH 294 et 295 en vertu de l'acte d'attribution du 12 Avril 1927.

Il convient de rejeter la fin de non recevoir tirée de l'immunité de juridiction soulevée par le notaire. En effet, il ne peut être valablement retenu que le notaire rédacteur des 2 actes litigieux, en sa qualité de mandataire de la Fédération de Russie pour établir ces actes, se trouve protégé par l'immunité de juridiction, dont seul un Etat étranger peut bénéficier.

Le notaire doit d'une part assurer la validité des actes qu'il reçoit et d'autre part permettre leur efficacité.

La responsabilité notariale ne peut être retenue qu'en présence d'une faute, d'un préjudice et d'un lien de causalité.

S'il vient d'être jugé ci-dessus que l'acte notarié du 29 janvier 2014 est tout à fait conforme à la réalité, force est de constater que les 2 actes notariés des 29 avril 2014 (parcelle NP 72) et 23 septembre 2014 (parcelle KT 36) contiennent une affirmation fautive, celle par laquelle maître HUGOUNENC affirme qu'il « atteste qu'il résulte d'un arrêt rendu par la cour de cassation le 10 avril 2013 (...) que la parcelle KT 36 (pour le premier acte) et NP 72 (pour le second acte) sont la propriété de l'Etat de la Fédération de Russie.

Cette affirmation était manifestement légère, et l'acte n'a pu être rédigé qu'en faisant une lecture erronée de la décision de la cour de cassation du 10 avril 2013, qui ne faisait que statuer sur la parcelle MH264 et le terrain alentour.

Ce « terrain alentour » ne pouvait évidemment que désigner les parcelles MH 294, MH 295, MH 268, contiguës à la Cathédrale Tzarévitch et ne pouvait quoiqu'il en soit nullement être étendu aux parcelles NP 72 et KT 36, situées à l'autre bout de la ville de NICE.

Un notaire niçois, tel que maître HUGOUNENC, ne pouvait l'ignorer.

En conséquence, il convient de dire que maître HUGOUNENC a manifestement commis une faute en rédigeant ces 2 actes notariés des 29 avril 2014 (parcelle NP 72) et 23 septembre 2014 (parcelle KT 36) qui ne peuvent être considérés comme de simples actes de dépôts de pièces et déclaratifs.

En revanche, l'ACOR échoue à démontrer un préjudice qui serait en lien avec la faute commise par maître HUGOUNENC, et à établir un lien de causalité avec cette faute, la Fédération de Russie s'étant déclarée et considérée comme propriétaire des 2 parcelles sans avoir eu besoin de l'action du notaire pour ce faire.

Au surplus, les demandes indemnitaires de l'ACOR sont insuffisamment étayées.

Elle sera donc déboutée de ses demandes de dommages et intérêts à l'encontre du notaire.

Sur les autres demandes

L'exécution provisoire ne sera pas ordonnée s'agissant d'une décision concernant des droits portant sur des biens immobiliers.

Il n'apparaît pas inéquitable au vu de la solution du litige, de dire n'y avoir lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile.

Les demandes des parties à ce titre seront donc rejetées.

Enfin, il convient de dire que chaque partie conservera la charge de ses dépens.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal, statuant publiquement par jugement contradictoire en premier ressort, par mise à disposition au greffe,

CONSTATE que l'assignation objet de la présente procédure a été publiée et enregistrée au service de la publicité foncière de NICE 2 le 12 octobre 2018 Volume 0604P02 N°5643,

REJETTE la fin de non recevoir tirée du défaut de publication de l'assignation introductive d'instance aux Hypothèques,

DIT que la demande d'annulation de l'acte notarié du 29 janvier 2014 concernant ces parcelles MH 268, 294 et 295 sises à NICE se heurte à l'autorité de chose jugée, et la **DECLARE** irrecevable,

DIT que l'ACOR a disposé d'un juste titre depuis 1927 concernant les parcelles KT 36 et NP 72, et qu'elle est donc fondée à se prévaloir de la possession paisible, continue et publique pendant plus de 30 ans,

DIT que l'ASSOCIATION CULTUELLE ORTHODOXE RUSSE DE NICE bénéficie de la prescription acquisitive sur la parcelle KT n° 36 sise à NICE, 6 rue Longchamp et sur la parcelle sise à Nice, avenue Sainte Marguerite, cadastrée Section NP n°72,

REJETTE la demande d'expulsion à son encontre,

ANNULE l'acte notarié du 29 avril 2014 portant sur la parcelle à Nice, avenue Sainte Marguerite, cadastrée Section NP n°72 publié au 2ème bureau des Hypothèques le 28 mai 2014 volume 2014 n°2411, et l'acte notarié du 23 septembre 2014 portant sur la parcelle sise à NICE 6 rue Longchamp, cadastrée Section KT n° 36 publié au 1er Bureau des hypothèques de NICE le 14 Octobre 2014 volume 2014 P n° 7372,

ORDONNE la publication du présent jugement à la conservation des hypothèques par la partie la plus diligente,

ACCUEILLE la fin de non recevoir tirée de l'immunité de juridiction de la Fédération de Russie concernant les demandes indemnitaires à son encontre,

DECLARE irrecevables les demandes indemnitaires à l'encontre de la Fédération de Russie,

REJETTE la fin de non recevoir tirée de l'immunité de juridiction soulevée par le notaire,

DIT que maître Guillaume HUGOUNENC a commis une faute en rédigeant les 2 actes notariés des 29 avril 2014 (parcelle NP 72) et 23 septembre 2014 (parcelle KT 36),

DEBOUTE l'ACOR de sa demande indemnitaire à l'encontre de maître Guillaume HUGOUNENC,

DIT n'y avoir lieu à exécution provisoire,

DEBOUTE les parties de leurs demandes respectives au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

DIT que chaque partie conservera la charge de ses dépens, qui seront recouvrés conformément à l'article 699 du code de procédure civile.

LE GREFFIER

LE PRESIDENT