

**COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE**  
**Chambre 1-5**

**ARRÊT AU FOND**  
**DU 24 AVRIL 2025**  
**MM**  
**N°2025/**

**Décision déferée à la Cour :**

Jugement du tribunal judiciaire de NICE en date du 25 Février 2021 enregistré au répertoire général sous le n° 17/02543.

**Rôle N° RG 21/05393**  
**- N° Portalis**  
**DBVB-V-B7F-BHIO**  
**Y**

**FÉDÉRATION DE**  
**RUSSIE**

C/

**Guillaume**  
**HUGOUNENC**  
**Association**  
**ASSOCIATION**  
**CULTUELLE**  
**ORTHODOXE RUSSE**  
**DE NICE (ACOR)**

**APPELANT**

**FEDERATION DE RUSSIE**, agissant par le Bureau du Procureur Général de la Fédération de Russie, lui-même représenté par le Procureur Général de la Fédération de Russie, ayant tous pouvoirs pour agir au nom de la Fédération de Russie, sis rue Bolshaya Dmitrovka, 15, GSP-3 - MOSCOU (RUSSIE)

représentée par Me Romain CHERFILS de la SELARL LX AIX EN PROVENCE, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE substituée par Me Pierre-Yves IMPERATORE, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE assistée de Me Andrea PINNA, avocat au barreau de PARIS et Me Raphaëlle HAIK, avocat au barreau de PARIS, plaidant

**INTIMES**

**Maître Guillaume HUGOUNENC**, Notaire, demeurant 36 Avenue Henri Dunant - 06100 NICE

représenté par Me Paul GUEDJ de la SCP COHEN GUEDJ - MONTERO - DAVAL GUEDJ, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE substituée par Me Maud DAVAL-GUEDJ, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE assisté de Me Hélène BERLINER de la SCP SCP D'AVOCATS BERLINER-DUTERTRE, avocat au barreau de NICE substituée par Me Philippe DUTERTRE, avocat au barreau de NICE, plaidant

**ASSOCIATION CULTUELLE ORTHODOXE RUSSE DE NICE (ACOR)**, dont le siège social est 6 Rue Longchamp - Eglise Saint Nicolas et Sainte Alexandra 06000 NICE

représentée par Me Paul SZEPETOWSKI de la SELARL S.Z., avocat au barreau de NICE substituée par Me Jean-Marc SZEPETOWSKI, avocat au barreau de NICE, plaidant

Copie exécutoire délivrée  
le :  
à :

SELARL LX AIX EN  
PROVENCE

SCP COHEN GUEDJ -  
MONTERO - DAVAL GUEDJ

SELARL S.Z.

\*\_\*\_\*\_\*\_\*

## **COMPOSITION DE LA COUR**

En application des dispositions des articles 804 et 805 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le **28 Janvier 2025** en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Monsieur Marc MAGNON, Président, et Madame Audrey CARPENTIER, Conseiller, chargés du rapport.

Monsieur Marc MAGNON, Président, a fait un rapport oral à l'audience, avant les plaidoiries.

Ces magistrats ont rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la cour, composée de :

Monsieur Marc MAGNON, Président  
Madame Patricia HOARAU, Conseiller  
Madame Audrey CARPENTIER, Conseiller

**Greffier lors des débats** : Madame Danielle PANDOLFI.

Les parties ont été avisées que le prononcé de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 24 Avril 2025.

## **ARRÊT**

Contradictoire,  
Prononcé par mise à disposition au greffe le 24 Avril 2025.

Signé par Monsieur Marc MAGNON, Président et Madame Danielle PANDOLFI, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

\*\*\*

## **EXPOSÉ DES FAITS ET PROCÉDURE** :

Le Tsarévitch Nicolas Alexandrovitch, héritier du trône de Russie, est décédé en avril 1865, lors d'un séjour à Nice, dans une villa appartenant à un certain M. Bermond. Son père, le Tsar Alexandre II, a acquis, en novembre de la même année, soit cette villa et toutes ses dépendances, soit une partie d'entre elles, pour y édifier une chapelle dédiée à la mémoire de son fils (longtemps dénommée " le Mausolée impérial").

Apprenant, quelques décennies plus tard, que l'église alors dédiée au culte orthodoxe ne suffisait plus à accueillir tous les fidèles que comptait l'importante communauté russe résidant alors à Nice, le Tsar Nicolas II a résolu de faire construire une église de taille plus importante, sur le terrain décrit plus haut.

A cette fin, en 1902, le Tsar a mis ce terrain à la disposition d'une Commission de construction.

Les travaux de construction ont commencé dès 1903; la cathédrale a été inaugurée et consacrée le 18 décembre 1912.

Dans l'intervalle, par un oukase du 20 décembre 1908, le Tsar Nicolas II a ordonné de "considérer désormais comme étant la propriété de Notre Cabinet le terrain de la Villa Bermond à Nice, vendu à l'Empereur Alexandre II par Bermond..."

Puis, par acte authentique du 9 janvier 1909 (enregistré le 16 janvier suivant), le Consul de Russie en France, agissant en qualité de mandataire du Baron Frederickz, ministre de la cour impériale de Russie, aide de camp de l'Empereur et chef du cabinet impérial, a consenti à l'Administration diocésaine de Saint-Petersbourg, représentée par l'archiprêtre de l'Église russe orthodoxe de Nice, un "bail emphytéotique" (selon la dénomination des parties) d'une durée de 99 ans, portant sur une partie du terrain acquis en 1865 par le Tsar Alexandre II avec toutes ses constructions (à l'exception du Mausolée Impérial dédié au Tsarévitch Nicolas Alexandrovitch).

Il était notamment stipulé que le preneur, à la charge duquel aucune redevance n'était prévue, devait assumer l'entretien de l'église alors en cours de construction dès son achèvement et acquitter les contributions foncières. Après l'abdication du Tsar Nicolas II, le 2 mars 1917, a été créé un Gouvernement provisoire auquel a fait suite la République Socialiste Fédérative des Conseils Russes en 1918, puis l'Union des Républiques socialistes soviétiques en 1922 et, depuis 1992, l'État de la Fédération de Russie (la Fédération).

L'association cultuelle orthodoxe russe de Nice (l'ACOR), constituée en 1923, ayant pris la suite de la paroisse de l'Église Orthodoxe Russe de Nice, occupait depuis cette date :

→ La « cathédrale Saint-Nicolas » ou « cathédrale russe orthodoxe de Nice », dans laquelle elle assurait le culte religieux orthodoxe, édifée sur le terrain de la villa Bermond situé boulevard du Tsarévitch et avenue Gay à Nice (actuelle parcelle MH 264), outre les parcelles voisines, actuellement cadastrées : MH 268, issue de la donation Gay, et MH 294 et 295, objets d'un échange de parcelles avec Mme Chable, aux termes d'un acte du 9 janvier 1909, parcelles depuis réaménagées en jardins paysagers et traversées par l'avenue Nicolas II,

Et d'autres biens dédiés au culte orthodoxe, à savoir :

→ L'église orthodoxe Saint-Nicolas Sainte-Alexandra de la rue Longchamp (actuelle parcelle KT 36) édifée à la suite de l'acquisition d'un terrain par le mandataire du comte de Stackelberg, ministre plénipotentiaire du Tsar de toutes les Russies auprès du Roi de Sardaigne, par acte notarié reçu à Nice le 25 avril 1857, pour l'édification d'une église dédiée au culte grec, au moyen de souscriptions ;

→ Le cimetière russe de Caucade, son église édifée en 1922, et ses dépendances, situés avenue Sainte Marguerite à Nice, (acte du 5 janvier 1867 publié le 12 janvier 1867, pour l'achat d'un terrain de 2878,34 m<sup>2</sup>, complété par l'achat d'un terrain de 500 m<sup>2</sup> acquis par acte du 5 avril 1897 publié le 10 avril 1897, parcelle NP 72).

Aux termes d'un acte notarié du 12 Avril 1927, reçu par Maître Louis Dumarquez notaire à Nice, publié le 13 mai 1927 à la conservation des hypothèques de Nice II volume 438- n° 2, L'ACOR (Association Cultuelle Orthodoxe Russe de Nice) s'est vue attribuer « en pleine propriété en conformité de l'article 112 de la loi du 29 avril 1926 » la cathédrale Russe Saint Nicolas, et les autres biens immobiliers énumérés ci-dessus, par un représentant de l'Église Orthodoxe Russe, plus particulièrement chargé de la gérance et de l'administration des Églises russes de l'Europe occidentale.

En 2006, la Fédération de Russie a agi contre l'association, devant le tribunal de grande instance de Nice, aux fins de voir:

- constater qu'elle est le seul et légitime propriétaire du terrain acquis en 1865 et, par voie de conséquence, de la cathédrale et des biens qu'elle contient ;
- dire et juger qu'elle est en droit de reprendre juridiquement l'exercice des attributs et charges de la propriété de la cathédrale à l'expiration du bail emphytéotique, soit le 31 décembre 2007 ;
- juger que l'association est sans droit à revendiquer une quelconque propriété sur ces biens ;
- dire que l'association sera tenue des éventuelles dépenses de remise en état.

Par un jugement du 20 janvier 2010, le tribunal de grande instance de Nice a accueilli ces demandes et dit la Fédération en droit de reprendre l'exercice des attributs et des charges de la cathédrale à compter de la date d'expiration du bail emphytéotique sus-déclaré et déclaré l'association tenue des éventuelles remises en état.

Sur appel de l'association, par un arrêt du 19 mai 2011, la cour d'appel d'Aix-en-Provence a, réformant le jugement entrepris, dit l'action de la Fédération recevable et bien fondée, en qualité de propriétaire, à reprendre possession, à compter du 31 décembre 2007, des biens immobiliers objets de ce bail ainsi que des biens mobiliers y incorporés parmi lesquels une iconostase (soit une cloison de la cathédrale recouverte d'icônes) et débouté l'association de ses demandes parmi lesquelles celle tendant à la reconnaissance de sa qualité de propriétaire des biens litigieux par l'effet de la prescription acquisitive.

Par arrêt du 10 avril 2013, la troisième chambre civile de la cour de cassation a 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 vu déclarer propriétaire :

→ par acte du 29 janvier 2014, des parcelles MH 268, 294 et 295 sises avenue Gay et boulevard du Tsarévitch situées à côté de la cathédrale Saint-Nicolas ;

→ 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 Saint-Nicolas Sainte-Alexandra,

→ 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.

C'est dans ce contexte que par exploit d'huissier en date du 18 mai 2017, l'Association culturelle orthodoxe russe de Nice a fait assigner la Fédération de Russie et Maître Guillaume Hugounenc, notaire, devant le tribunal de grande instance de Nice, pour, en l'état de ses dernières conclusions, sur le fondement des dispositions des articles 2227, 2261, 711 et 712 du Code Civil, voir :

Prononcer l'annulation de l'acte notarié 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'ACOR bénéficie de la prescription acquisitive sur la parcelle NP n° 72 sise à Nice, avenue Sainte Marguerite, comportant l'église 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 2ème 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'ACOR bénéficie de la prescription acquisitive sur:

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

Condamner solidairement l'état de la Fédération de Russie et Me Hugounenc à lui payer la somme de 40 000 euros de dommages et intérêts par an les trois premières années à 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 à la somme de 100 000 euros en réparation du préjudice moral subi,

Condamner solidairement l'État de La Fédération 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 Szeptowski.

En l'état de ses dernières conclusions, la Fédération de Russie a demandé au tribunal, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, de voir :

Dire et juger irrecevable ou, à 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 Maître 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 Russe 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' église 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' église 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 Tsarévitch, 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.

Maître Guillaume Hugounenc a conclu, 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 des articles 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 explicite, dès lors qu'ils ne font que rappeler l'origine de propriété des parcelles qui appartiennent à l'État de la 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 d'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 268 avenue Gay et MH 294-295 bld Tsarévitch, se heurtent à l'autorité de la 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 euros par application de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux dépens, distraits au profit de la SCP Berliner Dutertre Lacrouts.

Par jugement du 25 février 2021, le tribunal judiciaire de Nice, anciennement tribunal de grande instance, a statué comme suit :

-> 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 la chose jugée, et la Déclare 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'ACOR 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 située 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 1<sup>er</sup> 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,
- Déclare 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),
- Déboute l'ACOR de sa demande indemnitaire à l'encontre de maître Guillaume Hugounenc,
- Dit n'y avoir lieu à exécution provisoire,
- Déboute 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 recouverts conformément à l'article 699 du code de procédure civile.

Pour statuer en ce sens, le tribunal a notamment :

-Rejeté la fin de non-recevoir relative à la publication de l'assignation, en estimant que l'ACOR a justifié de la publication de son assignation introductive d'instance aux Hypothèques au cours des débats.

-Considéré, sur la fin de non-recevoir tirée de l'autorité de chose jugée, que la consultation du plan cadastral permet de déterminer précisément que les parcelles MH 294, MH 295 et MH 268 sont concernées par ces décisions. Ainsi, la concordance entre les parcelles MH 268, 294 et 295 et la partie du terrain non désignée dans le bail emphytéotique, est parfaitement établie.

-Sur la demande d'annulation des actes litigieux et la revendication de la propriété des parcelles NP 72 et KT 36, jugé que le litige doit être tranché uniquement eu égard aux règles de droit applicables en France, plus particulièrement en application des articles 2266, 2270, 2227 et 2261 du code civil ; que la simple lecture des statuts de l'ACOR ne permet pas de répondre à la question posée par le présent litige ; que l'acte authentique du 12 avril 1927, retranscrit par acte du 13 mai 1927, stipule en page trois que Lubimoff comparant pour Monseigneur Eulogios Gueorguievski 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 ses dépendances et l'église du cimetière de Caucade et ses 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. De plus, 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 Gueorguievski. L'association, qui s'est faite inscrire à la publicité foncière, a, depuis sa création détenu, conservé, entretenu, de façon publique et paisible les biens objets du présent litige. Par ailleurs, il ressort de l'acte de 1927 que 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. Il est également relevé qu'entre 1923 et 2016, l'ACOR s'est manifestement comportée comme propriétaire de ces 2 parcelles et elle produit de nombreux éléments qui le démontrent, notamment de nombreux témoignages.

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

-Sur les demandes indemnitaires à l'encontre de la Fédération de Russie, 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. Ainsi, 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.

-Par ailleurs, sur les demandes indemnitaires à l'encontre du notaire, ce dernier 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. 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. 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.

Par déclaration du 13 avril 2021, la Fédération de Russie a interjeté appel du jugement.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 4 juin 2024.

Au-delà de ce qui sera repris pour les besoins de la discussion et faisant application en l'espèce des dispositions de l'article 455 du Code de procédure civile, la cour entend se référer pour l'exposé plus ample des moyens et prétentions des parties aux dernières de leurs écritures visées ci-dessous.

### **PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES :**

#### **Vu les conclusions notifiées le 30 mai 2024 par la Fédération de Russie tendant à :**

##### Sur la confirmation partielle :

Confirmer le jugement entrepris, rendu le 25 février 2021 par le tribunal Judiciaire de Nice dans l'affaire enregistrée sous le n° RG 17/02543, en ce qu'il a :

« - Dit que la demande d'annulation de l'acte notarié du 29 janvier 2014 concernant les parcelles MH 268, 294 et 295 sises à Nice se heurte à l'autorité de chose jugée, et [l'a] déclar[ée] irrecevable,

- Accueill[i] la fin de non-recevoir tirée de l'immunité de juridiction de la Fédération de Russie concernant les demandes indemnitaires à son encontre,

- Déclar[é] irrecevables les demandes indemnitaires à l'encontre de la Fédération de Russie »

##### Sur l'omission de statuer :

Juger que le tribunal judiciaire de Nice, dans sa décision en date du 25 février 2021, a omis de statuer sur les prétentions de la Fédération de Russie tendant à voir :

→ Déclarer la Fédération de Russie propriétaire des parcelles litigieuses cadastrées Section MH n° 268, Section MH n° 294 et Section MH n° 295 ;

→ Ordonner l'expulsion de l'Association Cultuelle Orthodoxe de Nice et de tous autres occupants de son chef, des parcelles cadastrées Section MH n° 268, Section MH n° 294 et Section MH n° 295.



Par conséquent :

Juger que la Fédération de Russie est propriétaire des parcelles litigieuses cadastrées Section MH n°268, Section MH n°294 et Section MH n°295, conformément à l'acte notarié instrumenté par Maître Hugounenc le 29 janvier 2014, valablement publié au Service de la Publicité Foncière compétent ;

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, avenue Gay, une parcelle de terre (MH 268),

-à Nice (Alpes-Maritimes) 06200, boulevard du Tsarévitch, deux parcelles de terres (MH 294 et MH 295) ;

Débouter l'Association Cultuelle Orthodoxe de Nice de sa demande visant à voir réformer le jugement entrepris en ce qu'il a refusé de prononcer l'annulation de l'acte notarié du 29 janvier 2014 portant sur les parcelles sises à Nice, cadastrées Section MH n° 268, Section MH n° 294 et Section MH n° 295 publié au 2ème Bureau des hypothèques de Nice le 18 février 2014, volume 2014 P n° 776.

Sur l'infirmation partielle :

Infirmier le jugement entrepris, rendu le 25 février 2021 par le tribunal Judiciaire de Nice dans l'affaire enregistrée sous le n° RG 17/02543, en ce qu'il a :

«-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'ACOR 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,

-Rejeté la demande d'expulsion à son encontre,

-Annulé l'acte notarié 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, 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,

-Débouté la Fédération de Russie de sa demande au titre de l'article 700 du Code de procédure civile et de sa demande aux fins d'exécution provisoire

-Dit que chaque partie conservera la charge de ses dépens »

Statuant à nouveau :

Juger que la Fédération de Russie est propriétaire des parcelles litigieuses cadastrées Section KT n° 36 et Section NP n°72, conformément aux actes notariés instrumentés par Maître Hugounenc, respectivement, les 23 septembre 2014 et 29 avril 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'église 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 KT n°36),

-à Nice (Alpes-Maritimes) 06200, avenue Saint Marguerite, l'église du Cimetière de Caucade et ses dépendances (parcelle NP n°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 ;

Par conséquent :

Débouter l'Association Cultuelle Orthodoxe de Nice de sa demande visant à obtenir l'infirmité partielle du jugement entrepris, rendu le 25 février 2021 par le Tribunal Judiciaire de Nice dans l'affaire enregistrée sous le n° RG 17/02543 ;

En tout état de cause, y ajoutant,

Déclarer irrecevables les demandes indemnitaires de l'Association Cultuelle Orthodoxe de Nice à l'encontre de la Fédération de Russie, à titre principal, ou, à titre subsidiaire, l'en Débouter ;

Condamner l'Association Cultuelle Orthodoxe de Nice à payer à la Fédération de Russie une somme de 80 000 (quatre-vingt mille) euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamner l'Association Cultuelle Orthodoxe de Nice aux dépens de la présente instance, dont distraction au profit de Maître Romain CHERFILS, Membre de la SELARL LX Aix-en-Provence, avocats associés, aux offres de droit.

**Vu les conclusions notifiées par l'ACOR le 15 mai 2024 tendant à :**

Sur le fondement des dispositions des articles 2227, 2261, 711 et 712 du code civil,

Réformer le jugement entrepris en ce qu'il a refusé de 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 2ème Bureau des hypothèques de Nice le 18 Février 2014, volume 2014 P n° 776 ;

Confirmer le même jugement en ce qu'il a :

-prononcé l'annulation de l'acte notarié du 29 Avril 2014 de Me Hugounenc portant sur la parcelle sise à Nice, avenue Sainte-Marguerite, cadastrée Section NP n° 72, publié au 2ème Bureau des hypothèques de Nice le 28 Mai 2014, volume 2014 P n° 2411 ;

-prononcé l'annulation 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.

A titre subsidiaire,

Confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a reconnu l'existence d'une prescription acquisitive au profit de l'ACOR sur la parcelle NP n° 72 sise à Nice, avenue Sainte-Marguerite comportant l'Église du cimetière de Caucade, ainsi que ses dépendances. Sur la parcelle KT n° 36 sise à Nice, 6 rue Longchamp.

Le réformer en ce qu'il a considéré que la demande de l'ACOR de se voir reconnaître le bénéfice de la prescription acquisitive sur les parcelles MH 268 (avenue Gay) 294 et 295 (bld Tsarévitch) sises à Nice se heurtait à l'autorité de la chose jugée.

Voir reconnaître le bénéfice de la prescription acquisitive au profit de l'ACOR sur les parcelles MH 268 (avenue Gay) 294 et 295 (bld Tsarévitch) sises à Nice

Reformer le jugement entrepris en ce qu'il a débouté l'ACOR de sa demande de dommages et intérêts dirigés tant à l'encontre de la Fédération de Russie que de Maître Hugounenc.

Condamner solidairement l'état de la Fédération de Russie et Me Hugounenc à payer à l'ACOR la somme de 40 000 Euros de dommages et intérêts par an, les trois premières années à compter de la date à laquelle le bail à construction devait être régularisé, et 80000 Euros par an, pour les années postérieures, et ce en réparation du préjudice subi.

Condamner solidairement les défendeurs à la somme de 100 000 euros en réparation du préjudice moral subi.

Condamner solidairement l'état de la Fédération de Russie et Me Hugounenc à payer à l'ACOR 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 sur sa due affirmation de droit.

**Vu les conclusions notifiées le 9 décembre 2021 par Maître Hugounenc tendant à :**

Recevoir Me Hugounenc en son appel incident ;

Juger que l'ACOR, continuatrice de la paroisse orthodoxe russe, n'a jamais été propriétaire des biens en litige 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 ;

Confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a déclaré irrecevable comme se heurtant à l'autorité de chose jugée les demandes de l'ACOR tendant à voir juger qu'elle bénéficie de la prescription acquisitive sur les parcelles de l'église russe non incluses dans le bail emphytéotique, savoir les parcelles MH 68 avenue Gay et MH 294-295 bld Tsarévitch ( et avenue Nicolas II);

L'infirmier en ce qu'il a fait droit à ses demandes concernant les parcelles KT 36, 6 rue Longchamp, et NP 72 Avenue Sainte-Marguerite ;

**Statuant à nouveau :**

Juger que l'ACOR 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 d'inaliénabilité des cimetières ;

Juger au demeurant 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 ;

Juger en outre que les actes de possession invoqués sont inopérants à caractériser une interversion du titre ou à caractériser une possession a domino ;

Débouter en conséquence l'ACOR de ses demandes visant à se voir titrer par prescription acquisitive sur les parcelles KT 36 et NP 72 ;

Juger en tout état de cause que les actes de dépôts de pièces et déclaratifs reçus par Me Hugounenc 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 appartiennent 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 ;

Infirmier de ce chef le jugement entrepris et débouter l'ACOR de toutes ses demandes fins et conclusions visant à voir annuler les actes reçus par Me Hugounenc 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, 6 rue Longchamp, et de la parcelle NP 72, Avenue Sainte-Marguerite ;

Infirmier le jugement rendu en ce qu'il a retenu une faute de Me Hugounenc pour avoir reçu les actes déclaratifs, rectificatifs et de dépôt de pièces des 29 avril 2014 et 23 septembre 2014 ;

Juger que Me Hugounenc 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 ;

Confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a débouté l'ACOR de toutes ses demandes indemnitaires contre Me Hugounenc ;

Condamner l'ACOR, ou tout succombant, au paiement d'une indemnité de 5 000 euros par application de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux dépens, distraits au profit de la SCP COHEN GUEDJ MONTERO DAVAL-GUEDJ sur ses offres de droit.

## **MOTIVATION**

### **Sur la saisine de la cour :**

A titre liminaire, il convient de rappeler que selon les dispositions de l'article 954 alinéas 1 à 3 du code de procédure civile, les conclusions d'appel doivent formuler expressément les prétentions des parties et les moyens de fait et de droit sur lesquels chacune de ces prétentions est fondée; que les prétentions sont récapitulées sous forme de dispositif et que la cour ne statue que sur celles qui y sont énoncées.

Les demandes de «juger» ou «dire et juger», lorsqu'elles s'analysent en rappels de moyens ne constituent pas de telles prétentions et ne saisissent pas la cour qui examinera en revanche les seuls moyens invoqués dans la discussion au soutien des prétentions figurant au dispositif des conclusions.

### **Sur la portée des décisions rendues dans l'instance ayant opposé l'État de la Fédération de Russie à l'ACOR, au sujet de la Cathédrale Saint-Nicolas, située boulevard du Tsarévitch à Nice :**

Par jugement du 20 janvier 2010, le tribunal de grande instance de Nice , devenu depuis tribunal judiciaire a jugé que :

→ L'État de la Fédération de Russie est le seul et légitime propriétaire du terrain sis à Nice avenue Nicolas II, cadastré section MH parcelle 264, sur lequel est édifée la cathédrale Saint-Nicolas, ainsi que des constructions se trouvant sur ce terrain et de leur contenu, dont l'inventaire a été dressé le 25 avril 2006 par la Commission Départementale des Objets Mobiliers des Alpes Maritimes ;

→ Dit que l'État de la Fédération de Russie est en droit de reprendre juridiquement l'exercice des attributs et charges de la Cathédrale à l'expiration du bail emphytéotique survenue le 31 décembre 2007.

Par arrêt définitif du 19 mai 2011, la cour d'appel de céans, statuant sur l'appel de l'association culturelle orthodoxe russe de Nice, a réformé le jugement et, statuant à nouveau,

→ Dit l'action de l'État de la Fédération de Russie recevable,

→ 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, survenue 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 alentours, tel que décrit dans le bail emphytéotique, ainsi que tous objets incorporés à celle-ci, et notamment l'iconostase, dont il est propriétaire,

→ Débouté l' Association Culturelle Orthodoxe Russe de Nice de ses demandes.

Pour statuer en ce sens, la cour a notamment retenu les motifs suivants:

→ Que le terrain sur lequel a été édifée la Cathédrale Saint-Nicolas ait été acquis à l'origine par Alexandre II à titre personnel, ou au nom de l'Empire de Russie, il était dans tous les cas, à la date du bail, le 9 janvier 1909, propriété de la cour impériale de Russie, c'est à dire de l'Empire de Russie.

→ A l'empire de Russie a fait suite la République Socialiste Fédérative de Russie en 1918, puis l'Union des Républiques Socialistes Soviétiques en 1922, et enfin l'État de la Fédération de Russie en 1991.

→ La continuité juridique entre l'Empire de Russie et l'État de la Fédération de Russie est admise par la Fédération de Russie et par la République française, de sorte que l'action est recevable, la Fédération de Russie ayant qualité à agir.

→ Selon ses statuts, l'objet de l'association était d'assurer la continuité du culte religieux chrétien orthodoxe pour les fidèles de Nice et ses environs malgré la disparition de l'administration ecclésiastique orthodoxe russe à la suite de la révolution russe. Elle n'avait pas pour objet la prise de possession de biens devenus vacants mais l'organisation du culte religieux ; la constitution de l'association n'est pas révélatrice d'une intention de se comporter comme propriétaire de la cathédrale russe sise boulevard Tsarévitch à Nice et du terrain alentours.

→ Par ordonnance du 23 octobre 1924, le président du tribunal civil de la Seine a désigné M. Jaudon, administrateur provisoire de tous les biens, droits et intérêts inventoriés ou gérés par la commission de liquidation russe créée par arrêté du 29 juin 1920 du président du conseil, ministre des affaires étrangères. M Jaudon, ès qualités, a alors notifié au représentant de l'association culturelle orthodoxe russe à Nice qu'il prenait en garde et plaçait sous son séquestre tous les biens mobiliers ou immobiliers constituant ou pouvant constituer le patrimoine de l'Église russe de Nice ou destinés à son service. Sur recours du représentant de l'association culturelle orthodoxe russe de Nice, le président du tribunal civil de la Seine a, par ordonnance de référé du 8 mai 1925, dit que la mission de M. Jaudon ne s'étend pas aux biens et droits faisant partie de l'association culturelle orthodoxe russe de Nice ; que cette ordonnance de référé n'a pas autorité de la chose jugée sur la propriété de la cathédrale russe de Nice et n'est pas un titre qui reconnaît à l'ACOR une propriété et qui pourrait constituer une interversion de titre opposée à l'égard de la Russie, permettant d'usucaper à l'égard du propriétaire.

→ Dans l'acte d'attribution du 12 avril 1927 reçu par Me Louis Dumarquez, notaire à Nice, il est indiqué que M. Vladimir Lubimoff, agissant au nom et comme mandataire de Monseigneur Eulogios Gueorguievski, métropolitaine des Églises orthodoxes russes en Europe occidentale « attribue en pleine propriété, en conformité de l'article 112 de la loi du 29 avril 1926 à l'association culturelle orthodoxe russe de Nice la cathédrale russe et dépendances ; l'église de la rue Longchamp et dépendances et l'église du cimetière de Caucade et dépendances ».

→ Cet acte « d'attribution » du 2 avril 1927 a été publié le 13 mai 1927 à la conservation des hypothèques de Nice 1er bureau.

→ En application de l'article 112 de la loi du 29 avril 1926, loi qui portait budget général de l'année 1926, il était prévu une exonération de taxe foncière au titre des édifices affectés à l'exercice d'un culte, s'ils étaient attribués à une association culturelle. Il fallait qu'une administration religieuse attribue l'édifice à une association culturelle pour que soit admise une exonération fiscale ; c'est dans ce contexte qu'a été effectué cet acte, à des fins purement fiscales.

→ L'administration religieuse des églises orthodoxes en Europe occidentale, dont le responsable était Monseigneur Eulogios Gueorguievski, métropolitaine, ne pouvait attribuer que ce qu'il était en droit d'attribuer, c'est à dire certainement pas la pleine propriété sur ces édifices, qu'il n'avait pas lui-même, mais une reconnaissance du rôle exercé par l'association culturelle en matière de culte orthodoxe. Grâce à cette reconnaissance officielle, prévue par la loi budgétaire du 29 avril 1926, aucune taxe ne serait réclamée au titre de l'édifice en question.

→ Cet acte contribue à établir la continuité de la situation d'emphytéote de l'association culturelle aux droits de l'administration ecclésiastique.

→ La possession fondée sur cet acte d'attribution conserve toujours un caractère équivoque, sans qu'il soit clairement défini s'il s'agit d'une possession en tant que propriétaire ou en tant qu'emphytéote.

→ L'association culturelle ne pouvait effacer la réalité du bail emphytéotique qui n'avait pas pris fin. Le bailleur emphytéotique n'avait pas à demander la restitution du bien immobilier avant le terme du bail. L'association ayant administré le bien à la place de l'emphytéote initialement désigné n'a bénéficié d'aucun titre lui conférant sans ambiguïté la propriété et n'a pu commencer à prescrire en possédant de manière non équivoque à l'égard du propriétaire de la cathédrale russe du boulevard Tsarévitch de Nice.

→ La propriété étant imprescriptible ne se perd pas par le non usage qui en l'espèce résultait du désintérêt que la Russie, en ses diverses formes étatiques, a semblé éprouver pendant plusieurs décennies à l'égard de la cathédrale russe de Nice, mais qui correspondait aussi à l'exécution du bail emphytéotique.

→ Sur l'objet de la reprise par l'État de Fédération de Russie : l'action de l'État de Fédération de Russie vise à obtenir la reprise des biens qui sont l'objet du bail emphytéotique ; ce bail comporte une partie « désignation » ainsi libellée : « un terrain d'une contenance de deux mille neuf cent cinquante mètres carrés, situé à Nice, boulevard Tsarévitch, au lieudit « Parc Impérial » au milieu même d'un grand terrain du « Mausolée Impérial » et nettement désigné par une ligne rouge sur le plan qui a été dressé par M. Barbet, architecte à Nice, lequel plan dûment revêtu de la signature du baron Frédérickz sus-nommé est demeuré annexé... Tel au surplus que ledit terrain existe, s'étend, se poursuit et comporte avec toutes ses aisances, attenances et dépendances et même avec constructions et tel au surplus que ce terrain appartient à la Cour Impériale de Russie au moyen de l'acquisition qu'en a faite sa Majesté Impériale Alexandre II, Empereur de toutes les Russies, suivant acte reçu par Me Arnulf, notaire à Nice, le dix novembre mil huit cent soixante cinq »

→ Le bail décrit précisément le terrain qu'il concerne, avec l'édifice de la cathédrale. Tous les objets incorporés à l'édifice religieux, immeubles par destination, notamment l'iconostase, sont compris dans la construction objet du bail.

→ Les parties précisent que ce terrain objet du bail correspond à une partie de l'actuelle parcelle cadastrée section MH n° 264.

→ L'association culturelle, à titre subsidiaire, prétend avoir prescrit le terrain de la parcelle MH 264 qui n'était pas compris dans le périmètre du terrain désigné par le bail emphytéotique, soit une partie du terrain acquis par l'empereur de Russie Alexandre II le 9 novembre 1865.

→ Par oukase du 20 décembre 1908 de l'Empereur Nicolas II, l'ensemble du terrain dit de la Villa Bermond, acquis le 9 décembre 1865 et encore propriété de l'Empereur ou de l'Empire à cette date, avait été versé à la propriété du cabinet impérial de la Cour Impériale de Russie.

→ Cette partie du terrain propriété par titre, à partir de 1908 au moins, de l'Empire de Russie, est restée hors bail emphytéotique.

→ L'association culturelle n'a pas accompli d'actes distincts pour une partie de la parcelle.

→ L'acte d'attribution du 12 avril 1927 évoquait, en dehors du bail emphytéotique sur 2950 m<sup>2</sup>, une donation par M et Mme Gay, par acte passé devant Me GIRAUD, le 19 février 1903, et un échange avec Mme Berthe CHABLE d'un terrain appartenant à « l'Église orthodoxe russe ». L'association ne se prévaut pas de ces actes. Il est vrai que l'acte du 19 février 1903 est antérieur à la constitution de l'association et que l'acte d'échange vise « l'Église orthodoxe russe » laquelle n'a jamais été propriétaire.

→ L'association culturelle ne donne pas d'éléments de nature à apprécier les actes distincts de prescription, avec titre à partir duquel elle aurait pu prescrire contre le propriétaire, la partie de la parcelle non comprise dans le bail emphytéotique.

Au regard de cette motivation, il est donc manifeste que l'arrêt du 19 mai 2011 ne concerne que la cathédrale du boulevard du Tsarévitch, les objets incorporés à celle-ci et le terrain décrit dans le bail emphytéotique, délimité par un cercle rouge sur le plan annexé audit bail, et non les parcelles objets de la présente instance, soit les parcelles cadastrées MH n° 268, MH n° 294, MH n° 295, KT n° 36 et NP n°72

### **Sur la recevabilité des demandes de l'ACOR de Nice relatives aux parcelles cadastrées section MH n° 268, MH n° 294 et MH n° 295 :**

L'association culturelle orthodoxe Russe de Nice a formé un appel incident concernant les parcelles MH 268-294 et 295 dont le tribunal a jugé qu'elles étaient concernées par l'arrêt de la cour d'appel du 19 mai 2011 et l'arrêt de la cour de cassation du 10 avril 2013, bien que ces décisions n'indiquent pas la numérotation des parcelles en question.

Elle fait valoir notamment que la décision de 2011 porte sur l'assiette foncière objet du bail emphytéotique de 1909, d'une superficie de 2950 m<sup>2</sup> uniquement, qui n'est qu'une partie de la parcelle 264 et ne pouvait par conséquent inclure les parcelles voisines n<sup>os</sup> 268, 294 et 295.

La Fédération de Russie lui oppose en substance que dans la précédente instance :

→ L'association culturelle ACOR demandait à la cour de dire qu'elle était « *propriétaire des parcelles situées hors de la zone géographique encerclée par le trait rouge dessinée sur le plan annexé au bail emphytéotique cadastrée aujourd'hui sous le numéro 264* » ; les demandes de l'accord portaient donc non seulement sur la propriété de la parcelle MH 264 mais également sur les parcelles alentour, à savoir les parcelles MH 268, MH 294 et MH 295, parcelles qui faisaient l'objet du litige ;

→ La cour d'appel était tenue de se prononcer sur la propriété de ces parcelles, ainsi que l'ACOR le lui demandait ; c'est précisément ce qu'elle a fait dans son arrêt du 19 mai 2011 en jugeant que la Fédération de Russie en est propriétaire, « comme l'a retenu le jugement entrepris rendu par le tribunal judiciaire de Nice le 25 février 2021. »

Cependant, en droit, aux termes de l'article 1355 du code civil, dans sa rédaction applicable depuis l'entrée en vigueur de l'ordonnance 2016-131 du 10 février 2016, anciennement 1351 du même code, pour que l'autorité de la chose jugée puisse être opposée, il faut, selon ces dispositions, que la chose demandée soit la même, que la demande soit fondée sur la même cause et que la demande soit entre les mêmes parties et formée par elles ou contre elles en la même qualité.

D'autre part, et conformément à l'article 480 du code de procédure civile, l'autorité de la chose jugée n'a lieu qu'à l'égard de ce qui fait l'objet d'un jugement et a été tranché dans son dispositif (Cass. Ass. plén., 13 mars 2009, Bull. Ass. plén., n<sup>o</sup>3).

Dans la décision querellée, le tribunal a jugé que la revendication des trois parcelles MH 268, 294 et 295, par l'association culturelle, se heurtait à l'autorité de la chose jugée, aux motifs que :

-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 l'arrêt de la cour d'appel de 2011;

-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 la chose jugée.

Or, comme exposé précédemment, la cour, dans l'arrêt de 2011, a limité la reprise de possession par l'État de la Fédération de Russie, au terme du bail emphytéotique du 9 janvier 1909, survenue le 31 décembre 2007, au bien immobilier objet du bail à savoir « l'édifice dit « Cathédrale russe orthodoxe de Nice » boulevard Tsarévitch à Nice et le terrain alentour, tel que décrit dans le bail emphytéotique, ainsi que tous les objets incorporés à celle-ci, et notamment l'iconoclaste, dont il est propriétaire ».

La formulation « tel que décrit dans le bail » renvoie au périmètre du bail emphytéotique indiqué dans la désignation des biens objets de l'acte de bail de 1909, rappelée en page 15 de l'arrêt, à savoir « un terrain de 2950 m<sup>2</sup> au milieu d'un grand terrain du Mausolée impérial et nettement désigné par une ligne rouge sur un plan qui a été dressé par Monsieur Barbet, architecte à Nice ». En page 16 de l'arrêt, la cour confirme qu'une partie du terrain acquis en 1865 est restée hors bail emphytéotique, lequel porte sur une emprise de 2950 m<sup>2</sup>. Le bail emphytéotique portait par conséquent sur une partie seulement du terrain du Mausolée impérial d'une superficie de plus de 9500 m<sup>2</sup>, parcelle aujourd'hui cadastrée MH n<sup>o</sup> 264, et, a fortiori, ne pouvait inclure les parcelles voisines 268, 294 et 295, de sorte que le dispositif de l'arrêt de 2011, pas plus que le dispositif du jugement du 20 janvier 2010, ne concernait lesdites parcelles.

C'est donc à tort que le tribunal a retenu la fin de non-recevoir tirée de l'autorité de la chose jugée.

### Sur l'origine de propriété des différentes parcelles revendiquées :

→ L'Église orthodoxe Russe Saint Nicolas et Sainte Alexandra située 6, rue Longchamp (actuelle parcelle KT n° 36) :

Aux termes d'un acte du 25 avril 1857, reçu par Maître Barralis, notaire royal, publié le 2 mai 1857, volume 153 n° 2, les frères Tirany ont vendu un terrain de 1000 m<sup>2</sup>, destinée à l'édification, au moyen « d'offertes »(dons), d'une église dédiée au culte orthodoxe, à Monsieur Spinetta, mandaté par le Comte de Stackelberg, envoyé extraordinaire et ministre plénipotentiaire du Tsar de toutes les Russies auprès du Roi de Sardaigne. La déclaration de command signée le même jour par M. Spinetta indique que les 2000 livres versées à titre d'acompte sur le prix lui ont été remises par le Comte de Stackelberg qui reste seul tenu de régler la somme complémentaire de 9000 livres aux vendeurs. L'Église est édifée en 1889.

Par acte sous seing privé du 11 janvier 1902, déposé au rang des minutes de Me Moriez, notaire à Nice, le 31 octobre 1902 et publié le 14 novembre 1902, volume 898 n° 42, une partie de ce terrain va être échangée contre un terrain voisin propriété d'un certain Peylet. L'échange est réalisé au nom de « L'Église Orthodoxe Russe », représentée par Serge Gabrielovitch Lubimoff, archiprêtre aumônier de l'Église russe à Nice, Alexandre Selivanoff, diacre de l'Église russe à Nice et Dimitri Goubareff, marguillier de l'Église russe à Nice, agissant tous trois « en vertu de l'autorisation donnée à eux par le consistoire ecclésiastique de Saint-Pétersbourg, avec la ratification de Monseigneur le Métropolitain, par ordre de sa majesté impériale, autocrate de toutes les Russies ».

→ Le cimetière russe de Caucade, avenue Sainte-Marguerite (actuelle parcelle NP n° 72) : Par arrêté du 31 août 1866, le Préfet des Alpes Maritimes a autorisé la construction d'un cimetière gréco-russe sur le terrain propriété Roux, objet d'une promesse de vente au bénéfice de « L'Église gréco-russe de Nice ».

Par acte du 5 janvier 1867, publié le 12 janvier 1867, volume 63 n° 63, M. Roux a vendu le terrain situé quartier de Cavalcate à Nice, d'une superficie de 2878,34 m<sup>2</sup> à « l'Administration de l'Église gréco-russe de Nice » représentée par l'aumônier de l'église, Basile Prilejaeff, le marguillier Basile deTsebahtkoff et le consul de Russie M. de Patton.

Par acte du 5 avril 1897, publié le 10 avril 1897, volume 706 n° 5, une parcelle de 500 m<sup>2</sup> située dans la continuité du tènement précédent a été vendue par M. Bardi à « l'Église russe orthodoxe de Nice », représentée par Alexandre Dimitrievitch Batourine, Consul de Russie à Nice, conseiller d'État et Chambellan de sa Majesté l'Empereur de Russie, Dimitri Valeranovitch Gotovstzeff, Sénateur, Serge Lubimoff, archiprêtre aumônier de l'Église Russe de Nice et Dimitri Nikolaievitch Goubareff, capitaine en retraite, marguillier de l'Église Russe de Nice, « tous les susnommés formant le Conseil d'Administration de l'Église Russe Orthodoxe de Nice ».

L'église du cimetière de Caucade a été édifée en 1922.

→ Les parcelles actuellement cadastrées MH 268-294 et 295, jouxtant la parcelle MH 264 (terrain du Mausolée impérial sur lequel est édifée la Cathédrale Saint Nicolas) :

Dans le cadre du projet de construction de la Cathédrale orthodoxe russe de Nice et par acte du 4 juin 1901, publié le 9 octobre 1901, volume 862 n° 20, le consul général de Russie à Nice avait acquis de Messieurs Goiran et Valérie, pour le compte de la commission de construction autorisée par l'Empereur, un terrain de 1839,67 m<sup>2</sup>, situé angle rue Verdi et rue Berlioz, terrain octroyé par volonté impériale au Saint-Synode Gouvernant de Saint-Pétersbourg, instance suprême de l'Église orthodoxe de Russie placée sous l'autorité de l'Empereur, représenté en son sein par le Haut-Procureur (ou Procureur Général).

Ce terrain s'étant révélé impropre à la construction de l'édifice projeté, la Commission de Construction a été autorisée par oukase impérial à édifier la nouvelle cathédrale sur le terrain du Mausolée impérial appartenant à l'Empereur, à la condition qu'une fois achevée « celle-ci soit mise à la disposition de l'Administration ecclésiastique-diocésaine de Saint-Pétersbourg, comme le sont en général toutes les églises orthodoxes russes construites à l'étranger » (Procuration du Ministre de la Cour Impériale du 18 juin 1908).



Sur autorisation du Tsar , le Saint -Synode a été autorisé à céder le terrain de la rue Verdi, dans le but de réaffecter la somme résultant de cette vente au capital destiné à la construction de la nouvelle église niçoise.

Parallèlement et afin de geler certains terrains jouxtant le terrain du Mausolée impérial et offrant des perspectives sur le futur édifice, de nouvelles acquisitions foncières ont été réalisées.

Par acte du 19 février 1903, publié le 14 mars 1903 volume 909 n° 11, Monsieur Gay et Mme Lecuyer ont fait donation à « l'Église Orthodoxe Russe de Nice » d'une parcelle de terrain de 1050 m<sup>2</sup> lieudit Parc Impérial .

Par lettre du 12 juin 1903, le vice-président de la commission de construction a sollicité « La volonté impériale en vue de l'acceptation par le Saint-Synode, pour l'Église Niçoise, du terrain qui lui est concédé à titre gracieux en possession perpétuelle ».

Par ordonnance signée et rendue exécutoire le 23 juillet 1903, après « autorisation suprême de Sa Majesté l'Empereur », le Saint-Synode a autorisé « l' Aumônier de l'Église Orthodoxe de Nice, l'Archiprêtre Lubimoff, à mener auprès de tous tribunaux, et auprès de toutes administrations françaises ainsi qu'auprès des notaires , l'affaire concernant l'acquisition par le Saint-Synode du terrain susdit en pleine propriété et, dans ce but, chargé la Chancellerie du Saint-Synode d'envoyer au deuxième département du Ministère des affaires étrangères tous documents concernant cette affaire. »

L'archiprêtre Lubimoff a accepté la donation par acte du 22 mars 1904 reçu par Me Giraud , publié le 16 avril 1904, volume 948 n° 31.

Cette parcelle bordant l'avenue Gay est aujourd'hui cadastrée section MH n° 268.

Par la suite, courant mai et juillet 1908, la commission de construction et l'administration diocésaine de Saint-Pétersbourg ont soumis à l'appréciation du Saint-Synode une requête tendant à autoriser l'archiprêtre Lubimoff à échanger le terrain acquis en 1901 de Messieurs Goiran et Valérie , contre une parcelle de 2951,80 m<sup>2</sup> appartenant à Mme Chable, représentée par M Boissy, et située sur le bld du Tsarévitch, « afin d'aménager un accès plus libre à la Cathédrale ainsi que de protéger la cathédrale contre les édifices susceptibles de cacher à l'avenir la vue s'ouvrant sur elle ».

L'acte d'échange reçu par Me Larbouillet, notaire, a été signé le 11 mars 1909, par M. Serge Kanschine, Consul de Russie agissant au nom de l'Église Orthodoxe Russe, et M. Serge Lubimoff, archiprêtre aumônier de l'Église Orthodoxe Russe de Nice, agissant au nom du Saint-Synode de Russie dont dépend l'Église Russe . L'acte a été publié le 30 mars 1909, volume 1140 n° 41 et volume 577 n° 135.

La ville de Nice a par la suite acquis la partie centrale de ce terrain, pour 550m<sup>2</sup>, afin d'y aménager une voie d'accès dénommée avenue Alexandre II, depuis renommée avenue Nicolas II. L'acte a été publié le 17 mars 1911 volume 1227 n° 4.

Un acte rectificatif a été reçu le 11 avril 1912, publié le 19 avril 1912, volume 1254 n° 77, pour faire acter que les actes de 1901 et 1909 ont été libellés par erreur au nom de l'Église Russe aux lieu et place du Saint-Synode dont elle dépend.

Les parcelles issues de cet échange sont aujourd'hui cadastrées MH 294 et 295.

#### **Sur la qualité de propriétaire de l'association ACOR, sur la base de l' acte d'attribution du 12 avril 1927 :**

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 n' en fasse pas un usage prohibé par les lois ou les règlements.

Selon l' article 711 du même code « La propriété des biens s'acquiert et se transmet par succession, par donation entre vifs ou testamentaire, et par l'effet des obligations. »

L'article 712 ajoute que « la propriété s'acquiert aussi par accession ou incorporation, et par prescription. »

Pour démontrer détenir un titre de propriété régulier, l'association culturelle orthodoxe russe de Nice ( ci-après ACOR) développe notamment les moyens et arguments suivants :

→ Elle ne soutient l'existence d'une prescription acquisitive qu' à titre subsidiaire s'estimant titrée sur la base de l'acte du 12 avril 1927 lui attribuant la pleine propriété des biens revendiqués par la Fédération de Russie, acte régulièrement publié à la conservation des hypothèques de Nice , le 13 mai 1927, volume 438 n° 2.

→ Pour contester la qualité de propriétaire de l'ACOR, la Fédération de Russie s'abrite derrière l'avis et la consultation d'un professeur qualifié d'éminent et qui ferait, selon elle, autorité, Monsieur Tomsinov ; ce dernier est en réalité « un employé » de l'État Russe, proche du pouvoir, et dont l'avis a été sollicité par l'État de la Fédération de Russie à l'appui de sa thèse.

→ Il résulte des écritures mêmes de la Fédération de Russie que le terrain nécessaire à la construction de l'église Longchamp a été acquis directement par le Comte de Stackelberg, en son nom propre et privé, et que l'église a été édifiée à l'aide de dons de particuliers ; il ne s'agissait donc pas, à l'inverse du terrain de la cathédrale Saint Nicolas de l'avenue Nicolas II, d'une acquisition personnelle effectuée par l'Empereur. En atteste un courrier du Comte de Stackelberg retrouvé aux archives départementales par la concluante.

→ L'acquisition n'a jamais été faite par le Tsar ou pour son compte ou pour le compte de l'Église de Russie.

→ L'examen du « jugement » (en réalité de l'ordonnance de référé), du président du tribunal civil de la Seine, du 8 mai 1925, permet de constater que « le tribunal » a jugé que les terrains de Caucade ( Le cimetière) et de Longchamp ( l'Église) avaient été acquis par des sujets russes agissant à titre privé et en leur nom propre.

→ Contrairement à ce que soutient la Fédération de Russie , il existe une différence substantielle entre les origines de propriété de la cathédrale qui avait été à l'époque acquise ( le terrain uniquement) et financée ( l'édifice) par le Tsar de Russie et les origines de propriété de l'église de la rue Longchamp et du cimetière de Caucade dont la Fédération de Russie n'a jamais été propriétaire puisque les terrains et les constructions ont été financés par des personnes privées. L'église de la rue Longchamp était d'ailleurs destinée à l'époque au Culte Orthodoxe Grec. Il est donc erroné d'affirmer que les biens ont toujours appartenu à l'Église Orthodoxe Russe, ou encore que la Fédération de Russie serait la continuatrice de l'Église Orthodoxe Russe, sauf à considérer que le régime antérieur, celui des soviets aurait été également le continuateur de l'Église Orthodoxe Russe, ce qui est délicat à soutenir.

→ La situation est identique pour l'église de Caucade; laquelle a été édifiée dans les mêmes conditions sur un terrain formé de la réunion de deux parcelles acquises, l'une en 1867 et l'autre en 1897, par des sujets russes agissant à titre individuel et privé.

→ Les actes de cession sont explicites : la Famille Gay a donné la parcelle MH 268 à l'Église Orthodoxe Russe de Nice et non à l'Empire Russe ; de même, les parcelles MH 294 et 295 ont été acquises par l'Église Orthodoxe Russe de Nice et non par l'Empire Russe, selon l'acte d'échange du 11 mars 1909 ; Ces parcelles ont ensuite été cédées au Saint-Synode de Russie en 1912 par l'Église Orthodoxe Russe de Nice . L'État impérial russe n'a jamais fait publier aux Hypothèques de Nice d'Oukase de transfert de propriété de ces parcelles au cabinet impérial.

→ Contrairement à ce que soutient la Fédération de Russie, la déclaration de command du 25 avril 1857 concernant l'achat de la parcelle KT 36 pour l'Église de la rue Longchamp n'indique pas que l'acquisition est faite au nom de l'Église Orthodoxe, mais bien au nom et pour le compte de Monsieur le Comte de Stackelberg pour la construction d'une Église destinée au culte grec, par souscription.

→ En conclusion, la Fédération de Russie n'a jamais acquis la propriété des biens litigieux avant 2014 et l'ACOR n'a donc pas possédé pour autrui ainsi que cela est résumé dans le tableau répertoriant les données des actes publiés( pièce 118).

→ L'ACOR justifie d'un titre de propriété au terme duquel elle s'est vu transmettre la propriété des biens en 1927; ce titre n'a jamais été annulé.

→ L'acte de 1927 indique que les biens objets du transfert de propriété appartiennent à l'Église Orthodoxe Russe ; ces biens ont été attribués à l'ACOR en pleine propriété.

→ L'État Russe n'a aucun titre de propriété régulièrement publié sur les parcelles KT 36, NP 72, MH 268, le Saint-Synode n'étant pas désigné comme acquéreur. Il n'apparaît exclusivement que dans l'acte rectificatif du 11 avril 1912 publié à Nice le 19 avril 1912 pour les parcelles MH 294 et 295. Aucun acte rectificatif n'a été passé pour les autres parcelles.

→ Les acquisitions en France ont été faites selon le droit français, sans aucune référence à un droit russe des monastères et des églises, qui n'est pas transposé dans le code civil français.

→ L'Empire russe n'est jamais identifié comme acheteur dans aucun des 9 actes d'acquisition des parcelles KT 36, NP 72, MH 268, 294 et 295, en Sardaigne et en France de 1857 à 1912, reçus par 6 notaires différents. Le véritable propriétaire est « L'Église Orthodoxe Russe de Nice » et non « L'Église Orthodoxe Russe », comme déclaré à tort dans les trois actes de Me Hugounenc de 2014; certaines des pièces annexées à ces actes sont des copies coupées à droite, des actes de cession d'origine, si bien qu'on lit « L'Église Orthodoxe Russe » au lieu de « L'Église Orthodoxe Russe de Nice.

L'acte rectificatif du 11 avril 1912 pour MH 294 et 295 serait de mauvaise foi délibérée, si le véritable acquéreur était l'Empire Russe et non le Saint-Synode.

→ Selon la consultation demandée au Professeur Revet par la Fédération de Russie, l'acte de 1927 ne serait pas de nature à opérer un véritable transfert de propriété au motif que le terme utilisé, « attribuer », serait insusceptible d'opérer transfert de propriété. Or, l'attribution en pleine propriété est tout à fait usuelle, pour opérer transfert de la propriété d'un bien, notamment en matière de droit de la famille ou de sociétés immobilières d'attribution.

→ Il faudrait admettre, nonobstant cet acte notarié, que les biens n'ont jamais cessé d'appartenir à l'État russe au motif que le sieur Tomsinov prétendrait que l'Église Orthodoxe Russe et l'État russe se confondraient.

→ Il n'est pas possible d'admettre qu'un État étranger ait été propriétaire de lieux de culte ce qui serait une violation de la loi de 1905 de séparation des Églises et de l'État.

La Fédération de Russie réplique, en substance, par les moyens et arguments suivants :

→ Elle est le propriétaire des biens litigieux ; elle s'appuie pour ce faire sur la consultation établie par le Professeur Tomsinov qui rappelle que sous l'Empire russe, il n'était pas possible de séparer l'État russe de l'Église orthodoxe russe, cette dernière ayant à sa tête le Saint-Synode, véritable ministère des affaires religieuses.

→ Partant, 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.

→ Par suite de l'absence de séparation entre l'Église Orthodoxe Russe et l'État Russe, par le biais du Saint-Synode, le droit de pleine propriété appartenait à l'État, l'empereur étant le chef de la hiérarchie de l'Église orthodoxe russe qu'il dirigeait par le biais du Saint Synode Gouvernant et son haut fonctionnaire le Grand Procureur. Les biens ecclésiastiques constituaient une propriété d'État.

→ L'ACOR ne conteste pas cette réalité.

→ Elle rappelle la genèse de l'acquisition des différentes parcelles concernées par la présente instance, pour en conclure que les biens immobiliers litigieux ont originairement été dévolus à l'Église Russe, de sorte que conformément au droit russe, les actes de cession évoqués ont conféré, dès l'origine, la propriété des biens immobiliers litigieux à l'État Russe.

→ Le fait que certains terrains aient été acquis et des édifices construits à l'aide de dons de particuliers n'est pas de nature à remettre en cause la réalité selon laquelle, in fine, c'est toujours l'Église Russe et, partant, l'État Russe qui s'est vu conférer la propriété des biens immobiliers en question.

→ L'acte de 1927 sur lequel l'ACOR fonde son droit de propriété fait d'ailleurs référence au droit de propriété de l'Église Orthodoxe Russe sur les biens litigieux, ce qui fonde d'ailleurs l'acte d'attribution.

→ S'agissant de l'acquisition de la parcelle KT n°36, l'ACOR prétend que la Fédération de Russie passerait sous silence l'intervention du Comte de Stackelberg dans l'opération. Il n'en est rien. Contrairement à ce que soutient l'ACOR, le Comte de Stackelberg a effectué cette acquisition en tant qu'envoyé spécial et Ministre plénipotentiaire de l'Empereur et donc comme représentant de l'État Russe. La déclaration de Command du 25 avril 1857 précise en outre que l'acquisition est faite au nom de l'Église orthodoxe. A cet égard la nouvelle pièce 121( traduction d'une lettre du Comte de Stackelberg au consul de Russie à Nice, De Grieve), produite par l'ACOR est trop vague et imprécise.

→ La loi de 1905 pose le principe de laïcité de la République Française et n'a donc pas vocation à s'appliquer à un État étranger tel que la Fédération de Russie.

→ L'ACOR n'a jamais eu pour mission que d'assurer la gestion et l'administration de ces biens. Elle en a été le détenteur précaire, ce que le jugement ne contredit pas, mais admet implicitement.

→ Son objet statutaire exclut que l'association soit propriétaire des biens litigieux.

→ Selon la procuration du Ministre de la Cour impériale, les biens litigieux ont été mis « à la disposition de l'Administration ecclésiastique diocésaine de Saint-Pétersbourg, et leur gestion et administration ont été confiées à la Paroisse Russe. »

→ En 1923, afin de se conformer aux règles d'organisation générale des Cultes en France, celle-ci s'est transformée en association cultuelle dont l'article 1 des statuts, stipule « qu'il est formé entre les Russes orthodoxes de Nice ayant adhéré aux présents statuts, une association cultuelle régie par les dispositions de la loi du 1er juillet 1901 et de la loi du 9 décembre 1905, ainsi que la circulaire du Ministre de l'instruction publique du 31 mars 1906, et ayant pour objet d'assurer à Nice l'exercice du culte rigoureusement conforme au rite oriental gréco-russe(...) et aux statuts du Concile panrusse de l'Église orthodoxe de 1918.

→ A aucun moment ces statuts ne font état de ce que l'association pourrait exercer les prérogatives d'un propriétaire sur les biens immobiliers litigieux ; l'objet de l'ACOR, anciennement « Paroisse russe », a toujours été la gestion et l'Administration des églises russes de Nice.

→ A ce titre, les assertions du jugement entrepris selon lesquelles « *la simple lecture des statuts de l'ACOR ne permet pas de répondre à la question posée par le présent litige* » et « *qu'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* » sont incompréhensibles.

→ Est ainsi passée sous silence l'ordonnance de référé du président du tribunal civil de La Seine du 8 mai 1925 qui rappelle que l'association ACOR a la détention et la jouissance de plusieurs édifices religieux orthodoxes sur Nice ; venant aux droits de la Paroisse Russe qui a géré et administré ces biens conformément aux statuts de l'Église orthodoxe et qu'il en a été ainsi jusqu'au 24 octobre 1923, « époque à laquelle la paroisse, invoquant les dispositions de la loi du 9 décembre 1905 et les prescriptions d'une circulaire de la direction générale des cultes du 31 mai 1906, se transforma en association culturelle régie par la loi du 1er juillet 1901 ; que depuis lors l'association demanderesse a l'administration et la jouissance des biens dont s'agit ».

→ L'objet statutaire de l'ACOR exclut que l'association soit propriétaire des biens litigieux. De ce seul fait, l'ACOR n'a jamais pu être que le détenteur précaire de ces biens et, en aucun cas, leur propriétaire.

→ L'acte de 1927 n'a pas transféré la propriété des biens litigieux à l'ACOR mais a été passé afin de faire bénéficier l'association culturelle des dispositions de l'article 112 de la loi du 29 avril 1926, portant budget général de l'année 1926 et prévoyant une exonération de taxe foncière pour les édifices affectés à l'exercice d'un culte et « attribués » ; cet acte fait référence à un concept juridique non identifié, celui d'attribution et ne se réfère pas à un des modes de transmission de la propriété connu du droit français. Selon le professeur Revet, consulté pour l'occasion, ce concept ne marque pas en lui même une opération translatrice de propriété.

→ De surcroît, Monseigneur Eulogios, censé avoir attribué à l'ACOR la propriété des biens litigieux aux termes de l'acte de 1927, s'était vu confier en 1921, par l'administration suprême de l'Église Orthodoxe Russe, l'administration provisoire des Églises Orthodoxes Russes de l'Europe Occidentale, jusqu'à la reprise des relations régulières et non entravées desdites Églises avec Petrograd. Il était chargé de la gérance et de l'administration des Églises Orthodoxes Russes en Europe Occidentale et n'avait dès lors pas le pouvoir de transférer la propriété des terrains de Nice ; Les pouvoirs de gérance et d'administration ne sont pas le droit de propriété, nul ne pouvant transférer plus de droits qu'il n'en a.

→ L'ACOR est ainsi restée un détenteur précaire des biens dont elle avait la jouissance depuis 1923, après l'acte de 1927.

#### Maître Hugounenc fait valoir lui aussi que :

→ Suivant l'analyse du professeur Tomsinov, l'Église Orthodoxe Russe n'était qu'une émanation de l'État russe impérial. Ainsi, les parcelles de terrains acquises ou échangées par « l'Église Orthodoxe russe », en Russie comme à Nice, ou par le Saint-Synode, appartenaient à l'Empire Russe.

→ Il a déjà été définitivement jugé que la Fédération de Russie a succédé à l'Empire Russe, la continuation juridique étant admise par l'État de la Fédération de Russie et par la République française, comme relevé par l'arrêt de la cour d'appel du 19 Mai 2011 et la Cour de Cassation.

→ Ainsi, les terrains mitoyens de la cathédrale sont bien la propriété de la Fédération de Russie. Pour preuve, l'origine des parcelles MH 294 et 295 bld du Tsarévitch est issue de l'acte d'échange avec soulte du 11 Mars 1909, dans lequel il a été précisé que l'acquéreur était le Saint-Synode, dont dépend l'Église russe, et non l'Église Orthodoxe russe ; par là, la Fédération de Russie est la propriétaire.

→ Contrairement à ce qu'affirme l'ACOR, la parcelle MH 268, les terrains et l'église de la rue Longchamp, parcelle KT 36, et les terrains du cimetière de Caucade, parcelle NP 72 avenue Sainte-Marguerite, n'ont pas été acquis par des « sujets russes agissant à titre individuel et privé » mais l'ont été par des représentants de l'Église Orthodoxe de Russie avec l'accord, suivant les cas, du Saint-Synode ou de l'empereur.

→ Dès lors qu'il n'y avait aucune séparation de l'Église Orthodoxe russe et de l'État russe impérial, toutes les parcelles ci-dessus visées étaient donc propriétés de l'Empire russe, dont la Fédération de Russie est le continuateur.

→ L'Empire russe était donc propriétaire des terrains et édifices, tandis que la paroisse assurait la gestion courante. Cela ressort, entre autres, du courrier du 11 avril 1873 adressé par le Consul de Russie, seul à pouvoir effectuer des démarches sur les actes de propriété, au préfet.

→ L'État de la Fédération de Russie est le continuateur de l'Empire russe, tandis que l'ACOR est la continuatrice de la paroisse russe orthodoxe, gestionnaire des lieux.

→ Il ressort de la décision du 8 Mai 1925 du tribunal civil de la Seine que l'ACOR effectue des actes de gestion, d'administration, de détention des biens et non de propriété. De plus, les statuts de l'ACOR établissent très clairement que son seul objet était l'exercice du culte et la gestion et l'administration des biens objets du présent litige.

→ Il ne peut donc être nié que l'État russe était propriétaire des biens, et qu'il l'est resté, le droit de propriété ne se perdant pas par le non usage, sauf l'effet d'une éventuelle prescription acquisitive.

→ L'acte notarié du 12 avril 1927 ne peut pas induire un transfert de propriété puisque le métropolite (Eulogios) n'était pas propriétaire des biens en question et ne pouvait en « attribuer » la propriété puisque les dispositions légales françaises considèrent que la vente de la chose d'autrui est nulle.

→ De plus, il a déjà été définitivement jugé par 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 celui de la Cour suprême du 10 Avril 2013, que Monseigneur Eulogios, Métropolite, ne pouvait transmettre plus de droits qu'il n'en détenait.

→ L'acte de 1927 ne visait pas exclusivement le terrain MH 264, objet du bail emphytéotique, mais tous les biens litigieux, notamment les « deux terrains avenue Nicolas II et bld Tsarévitch », puisqu'ils sont sur les terrains de « la Cathédrale russe et dépendance ».

→ Les actes de Me Hugounenc ne sont que l'application de l'arrêt de la cour d'appel du 19 mai 2011. Dès lors que leur contenu est rigoureusement exact, on voit mal à quel titre l'ACOR prétend de ce fait pouvoir engager la responsabilité de Me Hugounenc.

#### Sur ce :

Il ressort de l'examen de l'acte authentique reçu le 12 avril 1927 par Maître Louis Dumarquez que sont intervenus à cet acte :

-M Vladimir Lubimoff( ou Lubinoff), prêtre près les Églises Orthodoxes Russes à Nice, agissant comme mandataire de Monseigneur Eulogios Gueorguievski, Métropolite des Églises Orthodoxes Russes en Europe occidentale, en vertu d'une procuration reçue à Paris le 9 janvier 1926, Monseigneur Eulogios, ayant agi dans ladite procuration en qualité de Métropolite des Églises Orthodoxes Russes en Europe et notamment des Églises se trouvant en France, dignité à lui conférée par décision n° 64 du 17 janvier 1922 de sa Sainteté le Patriarche ;

-Monsieur le Général Joseph Mrozowsky, demeurant à Nice, agissant au nom et en qualité de secrétaire du conseil d'administration de l'Association Culturelle Orthodoxe Russe, dont le siège est à Nice, rue Longchamp n° 6, régulièrement déclarée avec dépôt de ses statuts à la Préfecture du département des Alpes Maritimes à la date du 24 octobre 1923, publiés au journal officiel du 30 octobre 1923.

L'acte expose dans un premier chapitre la nouvelle organisation de l'Église orthodoxe Russe constituée à la suite du concile tenu à Moscou en 1917 et 1918 (Bulletin des Lois Russes du 19 juillet 1917-section 1, n° 165-article 908).

Il est indiqué que d'après cette nouvelle constitution, l'administration suprême de l'Église Orthodoxe Russe appartient au Très Saint Patriarche, conjointement avec le Synode Sacré et le Conseil Suprême Ecclésiastique; que le Synode créé par le Concile de 1918 ne s'occupe que des questions purement canoniques, l'administration extérieure de l'Église appartenant au Conseil Suprême Ecclésiastique.

Il est ensuite rappelé que le Synode et le Conseil Suprême Ecclésiastique se sont réunis, « avec la bénédiction de sa Sainteté le Patriarche » pour statuer sur la question de l'Administration des Églises Orthodoxes Russes de l'Europe Occidentale. « Celles-ci qui étaient jusque-là subordonnées à la juridiction du Métropolit de Petrograd (Saint-Pétersbourg) et de son administration diocésaine ont été mises sous la gérance de Monseigneur Eulogios, alors archevêque, qui en a été informé par un acte émanant du Synode Sacré et du Conseil Suprême Ecclésiastique en date du 8 avril 1921, sous le n° 424 ». L'acte poursuit en précisant qu'en date du 17 janvier 1922 (décision n°64), sur proposition de sa Sainteté Le Patriarche, Monseigneur Eulogios a été élevé à la dignité de Métropolit. Puis, qu'en vertu d'un 3ème acte émanant de la même administration suprême de l'Église de Russie, en date du 22 avril 1922, sous le numéro 539, il a été confirmé que le Métropolit était chargé de l'administration des Églises Russes Occidentales.

La paragraphe V de cet exposé indique qu'en raison de ce qui précède, Monseigneur Eulogios est chargé « de la gérance et de l'administration des Églises Orthodoxes Russes en Europe Occidentale et notamment des Églises qui se trouvent en France ».

Le paragraphe VI ajoute que d'autre part, « désireux de se conformer aux règles d'organisation générale des Cultes en France, les Russes Orthodoxes de Nice ont constitué une association culturelle régie par les dispositions de la loi du 1er juillet 1901 et de la Loi du 9 décembre 1905 » ;

Le paragraphe VII poursuit en indiquant que « l'administration suprême de l'Église Orthodoxe de Russie, constituée comme il a été dit, étant aux droits du Très Saint-Synode de l'Empire de Russie, possédait les immeubles situés à Nice, consacrés au Culte Orthodoxe dont la désignation est ci-dessous :

-1- La Cathédrale Russe et dépendances. Le dit immeuble, dans son ensemble, d'une contenance de six mille neuf cent cinquante m<sup>2</sup>, sauf déduction de la superficie des terrains cédés à la Ville de Nice, comprend : grand bâtiment affecté au Culte Orthodoxe Russe, autre bâtiment formant une chapelle commémorative ; autre bâtiment à usage d'habitation et le terrain attenant.

-2- L'Église de la rue Longchamp et dépendances ; ledit immeuble dans son ensemble d'une contenance superficielle de mille m<sup>2</sup> environ, comprenant : bâtiment affecté au culte orthodoxe russe, composé d'un sous-sol, rez-de-chaussée et étage ; autre bâtiment à usage d'habitation pour le gardien ; petit jardin , sur la ruelle à droite de l'immeuble.

-3- L'Église du cimetière de Caucade et dépendances, ledit immeuble comprenant une chapelle affectée au Culte Orthodoxe Russe; autre bâtiment servant de logement au gardien ; terrain affecté au cimetière.

L'acte se poursuit par un chapitre « Attribution » ainsi rédigé :  
« Monsieur Lubinoff, comparant, au nom de Monseigneur Eulogios déclare, par ces présentes, attribuer, en pleine propriété en conformité de l'article cent douze de la loi du 29 avril 1926,

A l'association culturelle Orthodoxe de Nice ,

Ce accepté par Monsieur Mrozowsky, es nom, comparant :

La Cathédrale Russe et dépendances,

L'Église de la rue Longchamp et dépendances,  
 Et l'Église du Cimetière de Caucade et dépendances,  
 Tels que ces immeubles existent, avec leurs dépendances, sans exception ni réserve, et  
 tels qu'ils sont désignés ci-dessus avec tous accessoires.  
 Ensemble tous mobiliers, objets du culte, documents, archives, bibliothèques et autres  
 garnissant les immeubles ».

Suit l'énoncé de l'origine de propriété des différents biens attribués. Il est inutile de  
 rappeler l'intégralité des mentions concernant la Cathédrale russe du Boulevard  
 Tsarévitch, non concernée par la présente instance, si ce n'est pour relever que la  
 contenance foncière de 6950 m<sup>2</sup> mentionnée dans l'acte d'attribution est obtenue en  
 additionnant les 1050 m<sup>2</sup> du terrain objet de la donation Gay du 19 février 1903 (actuelle  
 parcelle 268), les 2950 m<sup>2</sup> de l'emprise du bail emphytéotique (partie de l'actuelle  
 parcelle 264) et, à concurrence de 2951 m<sup>2</sup> le surplus du terrain acquis de Mme Anne  
 Berthe Chable aux termes de l'acte d'échange du 11 mars 1909 (actuelles parcelles MH  
 294 et 295), en contrepartie d'un terrain appartenant à « l'Église Orthodoxe Russe » sans  
 soule à la charge de celle-ci.

S'agissant de l'immeuble de l'église de la rue Longchamp, il est indiqué qu'il appartient  
 à « L'Église Orthodoxe Russe » savoir : « les constructions pour les avoir fait édifier sans  
 avoir conféré aucun privilège de constructeur.

Et le terrain au moyen de l'acquisition qu'elle en a faite de Messieurs Victor et Félix  
 Tiranty, frères, propriétaires demeurant à Nice, suivant contrat de vente passé devant Me  
 Adrien Barralis, notaire royal à Nice le 25 avril 1857 et acte de déclaration de command,  
 reçu par le même notaire le même jour... moyennant le prix de onze mille frs, qui a été  
 payé comptant et quittancé audit contrat de vente ».

Pour l'immeuble de l'Église du cimetière de Caucade, l'acte indique « Cet immeuble  
 appartient à l'Église Orthodoxe Russe, savoir : Les constructions pour les avoir fait  
 édifier, sans avoir conféré aucun privilège de constructeur. Et le terrain au moyen des  
 deux acquisitions qu'elle en a faites :

La première de Mr Antoine Roux, propriétaire, demeurant à Nice, suivant contrat passé  
 devant Me Charles Arnulf, notaire à Nice, le 5 janvier 1867, transcrit au bureau des  
 Hypothèques de Nice, le 12 janvier 1867, vol:63-n°63, moyennant le prix de six mille  
 Frs, qui a été payé comptant et quittancé audit contrat...

Et la seconde, de Mr Oreste Bardi, propriétaire et Mme Thérèse Blache, son épouse,  
 demeurant ensemble à Nice, rue Biscara n° 16, suivant contrat reçu par Me Pineau,  
 notaire à Nice le 5 avril 1897, transcrit au bureau des Hypothèques de Nice, le 10 avril  
 1897, Vol : 706 n°5, moyennant le prix de deux mille cinq cents Frs, qui a été payé  
 comptant et quittancé audit contrat. »

Le transfert de propriété et l'entrée en jouissance de tous les biens attribués a lieu à  
 compter du jour de l'acte aux conditions suivantes, que « Mr Mrozowsky oblige  
 l'Association Cultuelle Orthodoxe Russe de Nice, à exécuter savoir :

1°) prendre les biens meubles et immeubles à elle attribués dans l'état où ils se trouvent  
 actuellement.

2°) acquitter les contributions et autres charges de toute nature, auxquels les immeubles  
 ont et pourront être assujettis, à compter du jour de son entrée en jouissance

3°) jouir des servitudes actives, qui pourraient exister, au profit desdits immeubles et  
 supporter les servitudes passives qui pourraient les grever.

4°) subrogée dans tous les droits et obligations résultant des polices d'assurance  
 souscrites pour les immeubles cédés, continuer ces assurances jusqu'à leur expiration et  
 en acquitter les primes et cotisations « à compter de ce jour ».

5°) payer les frais, quels qu'ils soient, « auxquels les présentes pourraient donner  
 ouverture ».

Au paragraphe « Formalités », il est indiqué que « L'association cultuelle orthodoxe russe  
 de Nice fera transcrire une expédition « des présentes » au bureau des hypothèques de  
 Nice et qu'elle remplira « si bon lui semble, et à ses frais », les formalités prescrites par  
 la loi pour la purge des hypothèques légales, mais qu'elle fera son affaire personnelle des  
 inscriptions qui pourraient être révélées pour l'accomplissement de ces formalités.



Les titres énoncés dans l'origine de propriété ont été remis par Monsieur Lubimoff (ou Lubinoff) à Monsieur Mrozowsky, qui lui en a donné décharge, à savoir :

- une expédition de l'acte de donation du 19 février 1903
- une copie du bail emphytéotique du 9 janvier 1909
- une expédition de l'acte d'échange du 11 mars 1909
- une traduction en langue française du contrat de vente du 25 avril 1857
- une copie délivrée par le conservateur du 1er bureau des hypothèques de Nice du contrat de vente du 5 janvier 1867
- l'expédition transcrite du contrat de vente du 5 avril 1897.

Est annexée à l'acte, la procuration du 9 janvier 1926 donnée par Monseigneur Eulogios, agissant en qualité de Métropolitaine des Églises Orthodoxes Russes en Europe Occidentale et notamment des Églises se trouvant en France, au prêtre Vladimir Lubimoff (ou Lubinoff), à qui, après rappel de l'objet de cette procuration, il donne pouvoir de « pour lui et en son nom, ès qualités, représenter le constituant 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 celle-ci, les dits immeubles situés à Nice, et comprenant... ». Suit la liste des biens concernés tels que précédemment décrits.

Selon l'article 112 de la loi du 29 avril 1926 portant Budget général — Les biens qui, avant ou après la promulgation des lois du 9 décembre 1905, du 2 janvier 1907 et du 13 avril 1908, ont été affectés par des particuliers, associations, sociétés, syndicats, coopératives et autres établissements privés à l'exercice public d'un culte, peuvent jusqu'à la clôture du présent exercice, être attribués à une association culturelle sans aucune perception au profit du Trésor, par assimilation aux biens visés à l'article 10 de la loi du 9 décembre 1905.

L'article 10 de la loi de 1905 dispose que « les attributions prévues par les articles précédents ne donnent lieu à aucune perception au profit du Trésor ». Selon les articles 2 et suivants de la loi de 1905, les établissements publics du culte qui existaient depuis la loi du 8 avril 1802 sont supprimés et le transfert de leurs biens aux associations culturelles créées en application de l'article 19 de la loi de 1905, est organisé. Ces associations doivent se conformer aux dispositions des articles 5 et suivants du titre 1er de la loi du 1er juillet 1901.

L'article 4 de la loi du 9 décembre 1905, notamment, prévoyait que les associations culturelles, prenant la suite des anciens établissements publics du culte, devaient se conformer aux règles d'organisation générale du culte dont elles se proposent d'assurer l'exercice, pour pouvoir bénéficier du transfert de leurs biens.

Faute d'attribution volontaire des biens des établissements ecclésiastiques dissous, à une association culturelle régulièrement déclarée, dans le délai d'un an de la promulgation de la loi, des mesures de séquestre et d'attribution par décret étaient prévues. A défaut de création d'associations culturelles, comme ce fut le choix de l'Église catholique, la loi du 13 avril 1908, complétant les dispositions de la loi de 1905, a prévu que les biens des anciens établissements publics deviendraient, dans cette hypothèse, la propriété des communes du territoire sur lequel ils étaient situés. A noter que ce dispositif s'appliquait aux biens construits entre 1802 et 1905 sur des terrains privés, les biens des Églises nationalisés en 1789 étant déjà propriété de l'État, des départements ou des communes, selon le cas. Toutefois, le régime concordataire de 1802 visait les cultes catholique et réformé. Il a ensuite été étendu au culte israélite, mais non au culte orthodoxe quasiment inexistant à l'époque en France, de sorte qu'il est permis de douter de l'obligation de créer une association culturelle comme conséquence de l'entrée en vigueur de la loi de séparation des Églises et de l'État, alors que les mesures de séquestre prévues par ce texte n'ont jamais été exercées à l'encontre de l'Église orthodoxe russe de Nice.

De fait, entre 1905 et 1923, la paroisse de l'Église orthodoxe russe de Nice, dépourvue de personnalité morale, est restée en possession des biens qu'elle gérait et administrait, auparavant, sous l'autorité du Saint-Synode et de l'Administration ecclésiastique diocésaine de Saint-Pétersbourg, sans pour autant subir les mesures de séquestre et de ré attribution prévues par les lois de 1905 et 1908, pour les anciens « cultes officiels » soumis au régime concordataire supprimé.

Ce n'est que le 24 octobre 1923, selon ce qui ressort de l'acte d'attribution de 1927 et des écritures des parties, que l'association culturelle orthodoxe russe ayant son siège 6, rue Longchamp a déposé ses statuts en préfecture, dans un but qui apparaît incertain.

La Fédération de Russie soutient que l'acte de 1927 avait un objectif fiscal purement utilitaire, permettre à l'association culturelle de bénéficier d'une exonération de l'impôt foncier, prévue par l'article 112 de la loi du 29 avril 1926.

C'est en réalité l'article 24 de la loi de 1905 qui prévoit que « les édifices affectés à l'exercice du culte qui ont été attribués aux associations ou unions en vertu des dispositions de l'article 4 de la présente loi, sont, au même titre que ceux qui appartiennent à l'État, aux départements et aux communes, exonérés de l'impôt foncier et de l'impôt des portes et fenêtres ».

Dès lors, la création d'une association culturelle, bénéficiaire d'une décision d'attribution d'un lieu de culte, produisant l'effet exonérateur de l'impôt foncier, aurait été possible dès 1905, sauf bien entendu si le régime d'attribution prévu par ce texte ne s'applique pas aux édifices des cultes qui n'étaient pas soumis au régime concordataire, auquel cas l'article 112 de la loi de finance de 1926 devrait être envisagé comme une mesure de rattrapage destinée, par assimilation, à assurer l'égalité devant l'impôt foncier, entre les différents cultes, dans la logique de neutralité de l'État envers les différents cultes présents sur le territoire national, de la loi de séparation. Les parties ne fournissent aucun élément permettant de déterminer pour quelle raison une association culturelle a été créée en 1923 seulement, et pas dès la promulgation de la loi de 1905 et de ses décrets d'application, s'il s'agissait de se mettre en conformité avec ce texte.

Une autre explication est fournie par Maître Hugounenc. L'Association Culturelle Orthodoxe Russe de Nice aurait été créée en 1923 pour faire échapper les biens de l'Église Orthodoxe Russe de Nice aux mesures de séquestre envisagées par l'État français, à la suite des travaux de recensement des avoirs russes par la commission de liquidation russe créée par arrêté du 29 juin 1920.

Nonobstant ces incertitudes, il ne peut être contesté que les biens visés par l'acte d'attribution de 1927 dépendaient jusqu'aux événements qui ont bouleversé la société russe en 1917, de l'administration ecclésiastique diocésaine de Saint-Pétersbourg, placée sous l'autorité du Saint-Synode Gouvernant lui-même placé sous l'autorité du Tsar, à une époque où la confession orthodoxe était la religion officielle de l'Empire russe, l'Église orthodoxe n'étant pas séparée de l'État impérial, à tel point qu'un haut fonctionnaire, le Haut Procureur (ou Procureur Général), doté quasiment des prérogatives d'un ministre, représentait l'Empereur au sein du Saint-Synode et lui transmettait ses édits et directives. La propriété des biens ecclésiastiques, au moins en ce qui concerne l'Église officielle, soit l'Église Orthodoxe de Russie, était donc bien une propriété d'État, même lorsque les édifices étaient financés construits et entretenus au moyen de fonds privés, sous forme de dons et offrandes, comme ce fut le cas de l'église de la rue Longchamp et du cimetière orthodoxe russe de Caucade, et de son église.

A cet égard, il ressort d'une note de consultation établie le 26 janvier 2014 par le Professeur Vladimir Tomsinov, Professeur d'Histoire du droit et de l'état, auprès de l'université Lomonossov de Moscou, produite par la Fédération de Russie ( pièce FR 32 ), que « sous l'empire russe c'est l'empereur qui était le chef de la hiérarchie de l'Église orthodoxe russe. Il la dirigeait par le biais du Saint-Synode Gouvernant et son haut fonctionnaire le Grand Procureur. Le Saint-Synode a été créé le 25 janvier 1721 en tant que l'organe étatique de direction des affaires ecclésiastiques. Vers le milieu du XIX<sup>ème</sup> siècle, le Saint-Synode s'est transformé sur le plan de son organisation et de ses activités en un

véritable ministère, et le Grand Procureur, à sa tête, a accédé au statut ministériel... Les droits réels des monastères ou des églises applicables aux lots de terrains se limitaient aux droits de possession et de jouissance. Le droit de « pleine propriété » applicable à ces biens appartenait sous le régime de l'empire russe à l'État. Donc, les biens qualifiés « d'ecclésiastiques » constituaient la propriété de l'État russe. »

Si la neutralité de cet avis est contestée par l'association culturelle qui souligne l'allégeance de cet universitaire au gouvernement de la Fédération de Russie, force est de constater qu'elle ne produit elle-même aucun avis contraire émanant d'une autorité académique reconnue.

Le lien indéfectible entre l'État Impérial et l'Église Orthodoxe Russe ressort au demeurant de la lecture de certains des actes et pièces versés aux débats, au travers des autorisations sollicitées ou accordées et des décisions prises au plus haut niveau de la hiérarchie de l'Église orthodoxe de Russie, faisant intervenir le Saint-Synode et l'Empereur ou son représentant.

Ainsi, une lettre du 10 juin 1903, à l'entête du département de la religion orthodoxe, chancellerie du Procureur Général du Saint-Synode, adressée au « *Saint-Synode Gouvernant* » *notifie à cette instance que « sa majesté impériale, sur présentation de mon rapport fidèlement respectueux en date du 5 juin courant, a fait connaître sa Suprême Volonté de mettre à exécution la requête du Saint-Synode du 13-30 avril courant n°1771 relative à la vente du terrain de 1839,67 m<sup>2</sup> appartenant au Saint-Synode dans la ville de Nice, dans le but de verser la somme résultant de cette vente, au capital de construction destiné à l'édification de l'Église Niçoise. »* ( pièce 6 de la Fédération)

De même, à propos de la donation du terrain Gay, la lettre du consul Dérévitsky au Procureur Général du Saint-Synode ( Haut Procureur) son excellence Konstantin Pétrovitch Pobiédonostsev, datée du 12 juin 1903, rappelant que « l'Église *n'est pas reconnue ici comme une personne morale dotée de tous les droits* » l'alertant sur le risque de décès du sieur Gay, bien malade, ce qui pourrait aboutir à une remise en cause du projet de donation, par ses héritiers ; lui indiquant que les règles locales exigent que « *pour l'entrée en possession définitive et incontestable, l'acte de donation déjà établi soit assorti de l'autorisation du Saint-Synode* ».

Compte tenu de ce qui précède, le Consul Dérévitsky demande au Haut Procureur de « *solliciter la volonté impériale en vue de l'acceptation par le Saint-Synode, pour l'Église Niçoise, du terrain qui lui est concédé à titre gracieux en possession perpétuelle, et d'ordonner de remplir toutes les formalités requises, à l'exemple de votre proposition au Saint-Synode en date du 5 juillet 1901... relative au mandat délivré à l'archiprêtre Lubinoff pour l'acquisition du terrain rue Verdi...* »

Ce courrier se poursuit par une demande de faire savoir au consul de Russie signataire s'il peut procéder à la recherche d'acheteurs avant même de recevoir l'autorisation officielle de vendre le terrain de la rue Verdi.

Il n'est pas non plus contestable que la nouvelle organisation de l'Église Orthodoxe Russe, mise en place en 1917 et 1918, avec le rétablissement de la fonction patriarcale, la création du Synode sacré et du Conseil Suprême Ecclésiastique, vient aux droits du Saint-Synode de Saint-Pétersbourg. Si ces nouvelles institutions ont placé Monseigneur Eulogios à la tête de l'Administration des Églises Orthodoxes Russes de l'Europe Occidentale, comprenant notamment celles de France, en l'élevant à la dignité de Métropolitain, il est non moins certain que celui-ci n'était investi que des pouvoirs de gérance et d'administration, ne pouvant par conséquent procéder à des actes de disposition des biens dépendant de son administration, sans autorisation expresse du Synode Sacré et du Conseil Suprême Ecclésiastique qui, venant aux droits du Saint-Synode Gouvernant, possédaient à sa suite les biens situés à Nice affectés au culte orthodoxe russe.

Dès lors, le Métropolitain Eulogios ne pouvait donner à l'Archiprêtre Lubinoff (ou Lubimoff), pouvoir de le représenter dans tous les actes qui auraient pour objet la cession des droits de propriété sur les immeubles situés à Nice, tels que désignés à la fois dans la procuration du 19 janvier 1926 et dans l'acte d'attribution du 12 avril 1927. En conséquence, cet acte n'a pu avoir pour effet de transférer régulièrement les attributs du droit de propriété, sur les parcelles et les édifices revendiqués.

Nul ne pouvant transmettre plus de droits qu'il n'en détient, il s'ensuit que l'association culturelle orthodoxe russe de Nice n'a pu acquérir valablement, par titre régulier, la propriété des parcelles actuellement cadastrées KT 36, (l'église de la rue Longchamp), NP 72 (le cimetière et l'église de Caucade), MH 268 (le terrain de la donation Gay) MH 294 et 295 (les parcelles échangées avec Mme Chable), ces dernières jouxtant l'emprise foncière de la cathédrale Saint-Nicolas et du Mausolée impérial.

Ce moyen doit dans ces conditions être écarté.

### **Sur la prescription acquisitive, par l'ACOR, des parcelles revendiquées par la Fédération de Russie :**

La Fédération de Russie soutient les moyens et arguments suivants :

→ Dès lors que l'ACOR a, depuis sa création en 1923, été le détenteur précaire des biens litigieux, le tribunal judiciaire de Nice ne pouvait lui accorder le bénéfice de la prescription acquisitive sans caractériser l'interversion de son titre de détenteur précaire à l'égard de la Fédération de Russie, au mépris des règles régissant l'usucapion.

→ L'ACOR n'a toujours possédé qu'un droit d'occupation précaire et ses statuts excluent la possibilité qu'elle soit propriétaire des biens, mais prévoient que l'objet de l'association n'est que d'organiser les lieux de culte. C'est d'ailleurs ce que confirme l'ordonnance de référé du président du tribunal civil de la Seine du 8 mai 1925.

→ De plus, l'acte du 12 avril 1927 n'a pas transféré la propriété des biens à l'ACOR. Les biens lui ont simplement été attribués par Monseigneur Eulogios. Le tribunal judiciaire de Nice, aux termes de son jugement rendu le 25 février 2021, n'a lui-même pas considéré que l'acte de 1927 était translatif de propriété ; c'est d'ailleurs pour cela qu'il a pu considérer que l'ACOR avait bénéficié de la prescription acquisitive.

→ Le juge de première instance a mal appliqué les dispositions régissant la prescription acquisitive. L'ACOR ne démontre pas avoir interverti son titre à l'égard du propriétaire véritable. Ni le vocable « interversion de titre », ni la notion à laquelle il se rapporte, ni même l'article 2268 du code civil qui la concerne ne sont cités par la décision critiquée.

→ Le tribunal judiciaire a examiné si l'acte notarié du 12 avril 1927 constituait ou non un juste titre et a, à tort, estimé que oui. Or, le juste titre ne peut pas se substituer à l'interversion de titre qui est la seule à permettre au détenteur précaire de commencer à prescrire ; ce qui n'est pas démontré et étant rappelé que le juge a préalablement estimé que l'acte du 12 avril 1927 ne constituait pas un juste titre.

→ De plus, le détenteur précaire ne peut intervertir son titre à raison d'une cause venant d'un tiers que s'il est de bonne foi et l'ACOR était en effet parfaitement informée de ce que Monseigneur Eulogios ne disposait pas des pouvoirs pour transférer la propriété des biens, puisque l'acte de 1927 indiquait lui-même que Monseigneur Eulogios s'était vu confier l'administration provisoire. L'ACOR n'a, dès lors, jamais pu penser que l'acte de 1927 avait un effet translatif de propriété.

→ En deuxième lieu, l'interversion de titre implique un changement de comportement de celui qui, jusqu'ici, se comportait comme un simple détenteur précaire et qui, à compter de l'interversion de son titre, se comporte désormais comme un véritable propriétaire possédant pour lui-même et non plus pour autrui. Ce qui n'est pas le cas en l'espèce puisque le jugement de première instance relève lui-même que le comportement de l'ACOR n'a pas changé à compter de 1927.

→ En troisième lieu, l'intervention de son titre par l'ACOR, à raison de la cause venant d'un tiers que constituerait l'acte de 1927, est d'autant moins concevable que le véritable propriétaire doit, de surcroît, avoir eu connaissance du prétendu acte. Or en l'espèce, l'État Russe est demeuré étranger à l'acte du 12 avril 1927, auquel il n'est pas intervenu, à quelque titre que ce soit. Il ne pouvait donc pas en avoir connaissance.

→ L'intervention peut également résulter de la contradiction au droit du propriétaire qui doit se manifester par des actes sans équivoque et le véritable propriétaire doit donc avoir connaissance desdits actes. Ainsi, la publication de l'acte du 12 avril 1927 n'a pas eu pour effet de le porter à la connaissance de l'appelante puisque la publicité d'un acte ne saurait se confondre avec le fait d'informer directement le véritable propriétaire.

→ L'arrêt du 17 octobre 2007, cité par l'ACOR, faisant partir le délai de prescription de la date de publication de l'acte, sévèrement critiqué par la doctrine et qui fait figure d'anomalie au sein de la jurisprudence de la Cour de cassation, est une décision de pure espèce, qui ne peut être transposée à la situation de l'ACOR.

→ De plus, est inopérant l'argument de l'ACOR selon lequel, puisque « l'Église Orthodoxe Russe et l'État Russe se confondraient », alors les agissements de celle-ci seraient nécessairement opposables à ce dernier et, par conséquent, l'acte du 12 avril 1927 auquel est partie l'Église Orthodoxe Russe aurait « incontestablement valeur d'intervention de titre ». Cet acte n'est pas un acte de notoriété acquisitive et n'avait aucune visée, a fortiori aucun effet translatif de propriété.

→ Il ressort des analyses du professeur Revet que les conditions de l'usucapion ne sont pas remplies puisqu'il n'y a pas de corpus possessoire ni de possession utile. Le jugement ne tire pas les conséquences de ses propres constatations puisque, lorsqu'il relève que « 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 », il ne procède que par affirmation.

→ Parmi les documents fournis par l'ACOR, certains sont à destination de « M. Nicolas II, Sa Majesté Empereur de Russie, Consulat de Russie », autrement dit l'État Russe ; l'ACOR ne semble pas avoir cherché à en faire rectifier le libellé, ce qu'elle aurait dû faire si elle avait réellement entendu se comporter comme le propriétaire des biens litigieux. Le fait de s'acquitter des taxes foncières n'a aucune incidence sur la question de l'intervention du titre.

→ D'autres documents ne constituent pas des actes matériels puisqu'il s'agit d'actes juridiques et plus particulièrement des actes de gestion administrative ; ce qui est conforme à l'objet de l'ACOR.

→ En ce qui concerne enfin les nombreuses attestations que l'intimée verse aux débats, elles sont totalement étrangères à des actes matériels de possession caractérisant le corpus.

→ L'ACOR ne remplit pas les conditions spécifiques à la prescription acquisitive abrégée définies par l'article 2272 du code civil, que sont l'existence d'un juste titre et la bonne foi.

Maître Hugounenc fait valoir qu'en tout état de cause, s'agissant de biens appartenant à un État étranger, ils sont normalement imprescriptibles. Il s'agit de biens culturels appartenant au patrimoine culturel d'un État, donc de son domaine public, et ils sont à ce titre protégés par la loi française à laquelle ils sont soumis. Cela d'autant plus, pour la parcelle NP 72, correspondant au cimetière de Caucade, qu'il existe également un principe spécifique d'imprescriptibilité des cimetières.

Il ajoute que c'est à tort que le tribunal a écarté cet argument au motif que les biens appartenaient à l'Église Orthodoxe Russe et non à un État.

Surabondamment, il estime, comme la Fédération de Russie, que les conditions de l'usucapion ne sont pas remplies : la possession est équivoque puisque les statuts de l'ACOR indiquent que son objet est l'administration et la gestion des biens, non la propriété, et l'association n'a toujours effectué que des actes de gestion. L'interversion du titre n'est pas caractérisée. De plus, la Cour de Cassation, dans son arrêt du 10 avril 2013, a rappelé que « la possession fondée sur cet acte d'attribution conserve toujours un caractère équivoque ».

L' ACOR réplique notamment par les moyens et arguments suivants :

→ L'acte du 12 avril 1927 a été reçu par notaire et a été publié aux hypothèques, il y a donc bien eu transfert de propriété et la Fédération de Russie ne peut pas prétendre ne pas avoir été informée de l'interversion de titres.

→ Contrairement à ce que la Fédération de Russie soutient dans ses conclusions, aucun acte de cession à l'État Russe des biens objets des actes de Me Hugounenc n'a fait l'objet d'une quelconque publication à la Conservation des Hypothèques et l'Empire Russe n'apparaissait dans aucun de ces actes.

→ Conformément aux dispositions de l'article 2268 du code civil, L'interversion de titre intervient le jour de la publication de l'acte notarié par lequel l'intéressé fait connaître qu'il se considère comme propriétaire. C'est cette date qui constitue le point de départ de la prescription acquisitive ; soit ici la date de publication de l'acte du 12 avril 1927, le 13 mai 1927.

→ Soit l'Église Orthodoxe constitue une personne autonome et dans cette hypothèse elle était propriétaire des biens dont elle a transféré la propriété à l'ACOR depuis 1927. Soit l'église Orthodoxe se confond avec l'État Russe et dans une telle hypothèse ses agissements sont opposables à l'État Russe et l'acte de 1927 a incontestablement valeur d'interversion de titre.

→ La Fédération de Russie n'existe que depuis 1991 et il paraît difficile pour l'association d'avoir pu informer le pouvoir soviétique d'un prétendu transfert de propriété concernant un lieu de culte, compte tenu des persécutions de la part de ce même pouvoir soviétique contre l'Église orthodoxe.

→ De nombreuses pièces démontrent une possession plus que trentenaire et l'existence d'actes matériels et juridiques permettant de constituer un corpus possessoire utile.

→ Des travaux d'ampleur de rénovation, conservation et construction ont été entrepris et si l'URSS ou la Fédération de Russie s'étaient considérées propriétaires, elles n'auraient pas toléré que de tels travaux soient exécutés sans leur autorisation.

→ Les autorisations ont été délivrées à l'ACOR en tant que propriétaire de l'église qui a fait l'objet des travaux.

→ La possession a été utile et paisible puisque l'ACOR a l'exclusivité de l'utilisation régulière, continue et non interrompue depuis 1927, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire des biens litigieux.

→ La notoriété publique de la possession est également démontrée, entre autres, par divers courriers dans lesquels l'ACOR a toujours été reconnue comme propriétaire par les autorités françaises, et qu'elle agissait avec ses pouvoirs et ses obligations en lieu et place d'un prétendu propriétaire étranger inconnu.

En droit, aux termes de l'article 2229 du code civil dans sa rédaction applicable à la date de publication de l'acte du 12 avril 1927: " Pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire".

L'existence de la prescription acquisitive et de chacune de ses conditions relève de l'appréciation souveraine des juges du fond (Cass civ 3ème, 9 mai 2001, n° 99-17932). Est équivoque la possession qui ne traduit pas chez son possesseur la volonté d'exercer un droit. C'est notamment le cas lorsqu'il existe "un doute sur la portée de la détention matérielle, laquelle peut s'expliquer de plusieurs façons : comme une détention précaire, comme une possession à titre de propriétaire ou comme une possession pour d'autres » (Beudant - Cours de droit civil français- 2ème ed., T IV, n° 680).

L'interversion de titre, invoquée par la Fédération de Russie et Maître Hugounenc est un dispositif légal permettant au détenteur précaire d'un bien d'en prescrire, par exception, la propriété.

En effet, selon l'article 2231 du code civil dans sa rédaction antérieure à la loi du 17 juin 2008, applicable au présent litige, « Quand on a commencé à posséder pour autrui, on est toujours présumé posséder au même titre, s'il n'y a preuve du contraire ».

L'article 2236 du même code dans sa rédaction alors applicable ajoute que « Ceux qui possèdent pour autrui ne prescrivent jamais par quelque laps de temps que ce soit. Ainsi, le fermier, le dépositaire, l'usufruitier, et tous autres qui détiennent précairement la chose du propriétaire ne peuvent la prescrire. »

Aux termes de l'article 2237 du même code dans sa version en vigueur du 21 mars 1804 au 19 juin 2008 « Les héritiers de ceux qui tenaient la chose à quelqu'un des titres désignés par l'article précédent ne peuvent non plus prescrire ».

Cette règle de principe connaît une exception dénommée interversion de titre exprimée par l'article 2238 du code civil, dans sa rédaction alors en vigueur, aux termes duquel : " les personnes énoncées dans les articles 2236 et 2237 du code civil peuvent prescrire, si le titre de leur possession se trouve interverti, soit par une cause venant d'un tiers, soit par la contradiction qu'elles ont opposée au droit du propriétaire".

La seule volonté unilatérale du détenteur précaire de posséder à titre de propriétaire ne suffit pas à modifier son titre et à faire courir une véritable prescription utile, et il est admis que la preuve contraire prévue à l'article 2231 ne peut résulter que de l'interversion du titre visée par l'article 2238 du Code civil.

De détenteur précaire avec titre, celui-ci devient possesseur par l'interversion opérée, par exemple lorsque le transfert de propriété est consenti au détenteur de bonne foi par celui qui n'est pas le véritable propriétaire du bien, dans des circonstances qui conduisent l'acquéreur à penser qu'il en est le nouveau propriétaire. Alors que la possession relève avant tout d'une situation de fait, la détention précaire résulte d'une situation de droit. Le détenteur précaire ne tient pas son pouvoir de l'emprise matérielle qu'il exerce sur la chose, mais du titre qui l'autorise à détenir la chose, ce titre lui étant en général conféré par le propriétaire de la chose au travers d'un contrat, tel un bail, un prêt, un dépôt ou encore un mandat. Ce titre peut également résulter de la loi, ainsi le tuteur sur les biens qu'il administre pour le compte de la personne protégée, ou l'usufruitier en cas de démembrement du droit de propriété résultant des règles de dévolution successorale. La détention est précaire car le détenteur a vocation à restituer la chose à son propriétaire. L'obligation de restitution résulte du titre qui fonde le pouvoir exercé sur la chose par le détenteur.

L'interversion peut résulter d'une cause venant d'un tiers, lorsque par exemple le détenteur précaire est appelé à traiter avec un tiers dans de telles conditions qu'il a cru se voir transférer par celui-ci la propriété de la chose jusqu'alors détenue de façon précaire.

L'interversion peut résulter d'autre part de la contradiction opposée au droit du propriétaire: elle exige un fait patent, non équivoque manifestant la volonté claire du détenteur de se comporter désormais comme propriétaire, et qui puisse être connu du propriétaire, qui doit être mis en mesure de défendre son droit. C'est par exemple le cas de la publication d'un acte notarié intitulé « notoriété prescriptive » (Civ 3ème, 17 octobre 2007, pourvoi n° 06-17.220).

La contradiction ne peut provenir de la seule carence du véritable titulaire du droit. Ainsi le non paiement de ses loyers par un locataire sans réclamation du propriétaire est insuffisant.

La charge de la preuve de l'interversion de titre pèse sur celui qui entend renverser la présomption de l'article 2231 du Code civil.

Enfin, selon l'article 2265 du code civil, dans sa version en vigueur du 21 mars 1804 au 19 juin 2008 : « Celui qui acquiert de bonne foi et par juste titre un immeuble en prescrit la propriété par dix ans si le véritable propriétaire habite dans le ressort de la cour d'appel dans l'étendue de laquelle l'immeuble est situé ; et par vingt ans, s'il est domicilié hors dudit ressort.

Il n'est pas contesté que l'association culturelle orthodoxe russe de Nice ( ACOR) a été déclarée en 1923 et qu'elle a pris le relais, dans l' occupation, l'administration et l'entretien des lieux de cultes orthodoxes russes de Nice d' une entité dépourvue de la personnalité morale en France qui apparaît sous diverses dénominations, dans les différents actes publiés à la conservation des hypothèques, concernant les biens revendiqués ; le plus souvent « L' Église russe orthodoxe de Nice », mais aussi « L' Administration de l'Église Gréco-Russe de Nice » ou encore « L' Église Russe et le Saint-Synode de Russie ».

Entre 1923 et 1927, l'association culturelle était donc un détenteur précaire, à la suite de l' Église russe orthodoxe de Nice, des biens dédiés au culte orthodoxe qui étaient jusqu'en 1917 la propriété de l'État impérial de Russie, sous couvert de l'administration diocésaine du Saint-Synode de Saint-Pétersbourg.

Alors que les statuts publiés en 1923 ne sont pas versés aux débats, la Fédération de Russie produit les statuts de 1927 de l'association culturelle orthodoxe russe de Nice « déclarée à la Préfecture le 26 avril 1927, sous le n°23, publiée au journal officiel du 1er mai 1927, N°102, p 4720), deux semaines après l'acte d'attribution.

L'entête de ce document précise que l'association est soumise à l'autorité du Synode et du concile des évêques de l'Église orthodoxe russe à l'Étranger. L'article 1 réaffirme ce lien et précise que l'association « a pour objet d'assurer à Nice l'exercice du culte rigoureusement conforme au rite oriental gréco-russe... et aux statuts du Concile pan-russe de l'Église Orthodoxe du 1/14-9/22 février 1918 ».

Les recettes et dépenses ordinaires de l' association se révèlent être directement dépendantes de l'exercice du culte orthodoxe qu'elle est chargée d'assurer conformément à son objet social.

Le titre consacré aux recettes et dépenses fait figurer parmi les recettes du budget ordinaire les cotisations de ses membres et adhérents et les dons manuels, mais également les produits de « la vente dans l'Église » des cierges, pain béni, images saintes etc., des offrandes et des produits des caisses et collectes, des rétributions pour les cérémonies, cours et services religieux, des revenus des biens et valeurs dont elle est propriétaire, des sommes provenant des subventions d'autres associations culturelles ou de l'Union des mêmes associations, de toutes les autres recettes autorisées par la loi.

Parmi les dépenses du budget ordinaire figurent notamment celles qui sont afférentes aux immeubles occupés par l'association et qui ne s'appliquent pas à des travaux de construction et de grosses réparations ; les frais du culte, y compris les dépenses ayant pour but de faciliter aux indigents l'accomplissement de leurs devoirs religieux ;... les pensions et secours accordés aux fonctionnaires et employés de l'association ainsi qu' à leurs veuves et orphelins ; l'entretien et le renouvellement du mobilier de l'Église et de ses dépendances ainsi que des objets servant au culte et du matériel servant aux cours religieux.



Le budget extraordinaire comprend la recette et l'emploi des sommes provenant d'emprunts, d'aliénation de remboursements et de fondations pour services religieux. L'article 23 prévoit qu'à la fin de chaque exercice, les ressources disponibles servent à constituer, s'il y a lieu, deux réserves : l'une destinée à l'entretien du culte et la seconde à l'achat, à la construction, à la décoration, ou à la réparation d'immeubles ou meubles servant aux besoins de l'association.

L'article 29 ajoute que « *l'Association résidant à Nice et conservant l'union spirituelle avec l'Église Patriarcale de Russie, fait partie de l'Église Russe de l'étranger qui est restée fidèle à l'autorité canonique du Synode et du Concile des Évêques Russes à l'étranger.*

*L'association est directement soumise à l'autorité épiscopale de l'Archevêque nommé par ledit Synode dans notre diocèse et lui présente chaque année un compte rendu de son fonctionnement et un devis des recettes et des dépenses »*

Il est donc manifeste que l'association culturelle attributaire des biens litigieux était soumise non seulement à la tutelle canonique du Synode de l'Église Orthodoxe Russe à l'Étranger, dont elle dépendait via l'archevêque nommé, mais également à un contrôle de gestion exercé par cette instance et portant sur ses livres de recettes et de dépenses.

Bien plus et comme cela ressort des articles 25 et 26 des statuts de 1927, elle n'était pas libre de disposer du patrimoine dont elle était attributaire.

L'article 25 prévoit en effet, les modalités et conditions de quorum et de majorité de toute modification des statuts.

L'article 26 ajoute que « *Les dispositions de l'article précédent sont également applicables aux propositions tendant aux acquisitions, échanges et aliénations des immeubles nécessaires aux buts poursuivis par l'Association, constitution d'hypothèques sur lesdits immeubles, baux excédant neuf années et propositions tendant à la dissolution de l'Association.*

*Les décisions mentionnées dans les articles 25 et 26, avant d'être exécutées, doivent être présentées à l'approbation de l'Archevêque du diocèse auquel appartient l'association. »*

Ainsi, toute décision d'échange ou d'aliénation des immeubles nécessaires à la réalisation de l'objet associatif, visant à assurer l'exercice du culte oriental gréco-russe à Nice, était soumise à l'approbation de l'archevêque nommé par le Synode, ce qui est incompatible avec le plein exercice d'un droit de propriété sur les immeubles affectés au culte et leurs dépendances, attribués par l'acte du 12 avril 1927, au visa des dispositions de l'article 112 de la loi du 29 avril 1926.

Par ailleurs, à la lecture de l'acte d'attribution, l'association ne pouvait ignorer que Monseigneur Eulogios avait été investi par le Synode Sacré et le Conseil Suprême ecclésiastique, uniquement d'un pouvoir de gérance et d'administration des Églises Orthodoxes Russes de l'Europe Occidentale, par suite des bouleversements affectant l'organisation de l'Église Orthodoxe de Russie après les événements révolutionnaires de 1917. Auparavant, ces Églises étaient placées sous l'autorité directe de l'administration diocésaine du Saint Synode de Saint-Pétersbourg. Les pouvoirs de gérance et d'administration de Mgr Eulogios, fussent-ils exercés dans une période troublée, où le lien avec la gouvernance centrale de l'Église orthodoxe de Russie était, sinon rompu, du moins entravé, ne l'autorisaient certainement pas à disposer des biens de l'Église à l'étranger sans solliciter l'autorisation du Conseil Suprême Ecclésiastique et du Synode Sacré, nouvelles instances représentatives de l'Église orthodoxe de Russie.

En outre, l'acte de 1927 est qualifié d'acte d'attribution, notion qui fait référence aux dispositions de la loi de 1905, sur la dissolution des établissements religieux ayant fonctionné antérieurement en France sous le régime concordataire et l'attribution obligatoire, à bref délai, de leurs biens à des associations culturelles créées pour l'occasion. Or, l'Église Orthodoxe Russe de Nice qui dépendait du Saint-Synode de Saint-Pétersbourg et de son administration diocésaine, et n'était pas soumise à la loi de 1802, échappait aux dispositions obligatoires de la loi de 1905 applicables aux anciens établissements publics en charge des cultes catholique, réformé et israélite, dispositions auxquelles elle a décidé de se conformer à partir de 1923, sans pour autant provoquer ou

solliciter un acte d'attribution des lieux de culte dont elle avait la jouissance. Ce n'est qu'à la suite de la parution de la loi de finance de 1926, pour des raisons qui manifestement apparaissent avoir été dictées par des considérations fiscales, que l'association culturelle déclarée en 1923 a décidé, par délibération du 29 octobre 1926 de son conseil d'administration, de mandater son secrétaire, le Général Mrozowsky, pour la représenter dans « *les formalités relatives à la dévolution à l'association culturelle des immeubles et autres biens appartenant aux Églises Orthodoxes Russes de Nice* »

L'ACOR n'a pu ainsi se persuader que l'acte d'attribution du 12 avril 1927 avait eu pour objet ou pour effet de lui transmettre la pleine propriété des parcelles litigieuses, ce que confirme les statuts publiés par elle, 15 jours après cet acte, lesquels lui interdisent d'échanger ou d'aliéner, sans approbation de l'Évêque nommé par le Synode, les immeubles nécessaires aux buts qu'elle poursuit, ce qui comprend à l'évidence les immeubles affectés à l'exercice du culte et leurs dépendances, attribués par l'acte du 12 avril 1927 et qui sont au cœur du présent litige.

Elle n'établit pas non plus un changement de comportement dans sa façon de détenir, avant et après 1927, qui aurait pu alerter l'administration du Conseil Ecclésiastique Suprême et les nouvelles autorités russes en charge de la propriété d'État, au regard des actes matériels de possession accomplis, quelle que soit d'ailleurs la nature des actes dont elle justifie pour la période postérieure à 1927 et qui ne sont pas spécifiques d'une possession a domino (travaux exécutés, taxes foncières acquittées, locations consenties à des associations sportives, convention d'entretien d'espaces verts avec la commune, permis de construire obtenu...).

Dès lors, il doit être considéré que l'ACOR, dont la possession des biens litigieux était entachée d'équivoque, avant comme après 1927, et celle-ci ne pouvant se prévaloir d'une interversion de son titre, n'a cessé d'être un détenteur précaire de l'Église Saint-Nicolas et Sainte-Alexandra de la rue Longchamp, du cimetière orthodoxe russe de Caucade et de son église, et de leurs dépendances, ainsi que des parcelles jouxtant la parcelle MH 264, biens qui dépendaient de l'administration diocésaine du Saint-Synode de Saint-Pétersbourg et de l'État Impérial de Russie jusqu'à la proclamation de la République Socialiste Fédérative des Conseils Russes.

Elle n'a pu par conséquent valablement usucaper les immeubles revendiqués et doit être déboutée de l'ensemble de ses demandes tendant à lui en voir reconnaître la propriété.

A l'inverse, l'État de la Fédération de Russie, continuateur de l'État de l'Union des Républiques Socialistes Soviétiques, lui-même continuateur de l'État de la République Socialiste Fédérative de Russie (ou plus exactement République Socialiste Fédérative des Conseils Russes), venant aux droits de l'État Impérial de Russie, a vocation à faire reconnaître sa qualité de propriétaire des biens qui jusqu'en 1917 étaient la propriété de ce dernier.

#### **Sur l'annulation des actes notariés établis par Maître Hugounenc les 29 janvier 2014, 24 avril 2014 et 23 septembre 2014**

A l'appui de sa demande d'annulation des trois actes établis par Maître Hugounenc, l'association ACOR fait valoir les moyens et arguments suivants :

→ L'État de la Fédération de Russie n'était pas propriétaire des biens que les actes rectificatifs et déclaratifs reçus par Maître Hugounenc lui ont attribué sur la base de l'arrêt rendu par la cour de cassation, le 10 avril 2013, dans l'instance relative à la propriété de la Cathédrale Saint-Nicolas.

→ Seule une action en justice de l'État de La Fédération de Russie, visant à obtenir éventuellement l'annulation du titre de propriété de l'ACOR, aurait été susceptible d'attribuer la propriété de ces biens à l'État de la Fédération de Russie, ce qui a été fait pour la Cathédrale.

→ Les actes établis par Maître Hugounenc ont eu pour objet et pour effet de se substituer à la décision de justice qui aurait dû être obtenue.

→ Dans l'acte « rectificatif » du 29 janvier 2014 ( parcelles MH 268, 294 et 295), l'officier ministériel croit pouvoir affirmer que « l' État impérial russe était propriétaire des biens immobiliers savoir... les constructions pour les avoir reçues lors de l'extinction de plein droit du bail emphytéotique », assertion qui constitue un faux dans la mesure où personne ne peut contester que le bail emphytéotique ne concernait aucune des trois parcelles objet de l'acte de Me Hugounenc, ce bail portant uniquement sur le grand terrain du Mausolée Impérial, actuelle parcelle MH 264.

→ L'officier ministériel ne pouvait se substituer à l'autorité judiciaire et décider d'annuler un titre régulièrement publié sans intervention d'une décision de justice.

→ La Fédération de Russie a outrepassé les décisions concernées grâce à l'assistance d'un autre notaire que celui qui, lui, avait reçu l'acte en exécution fidèle des décisions de justice.

→ A juste titre, le tribunal a stigmatisé les conditions dans lesquelles l'officier Ministériel avait outrepassé la portée des décisions de justice intervenues et attribué à la Fédération de Russie des propriétés qui ne lui appartenaient pas.

→ les décisions rendues par le tribunal en 2010, par la cour d'appel en 2011 et par la cour de cassation en 2013 étaient limitées à la parcelle MH n° 264 ; il est donc stupéfiant que trois actes notariés aient pu être reçus par un notaire pour attribuer la propriété de biens autres que ceux objet du litige entre les parties , actes reçus en prétendue exécution de ces décisions de justice dont l'objet était limité à la parcelle MH n° 264.

#### La Fédération de Russie réplique que :

→ Forte de l'ensemble des trois décisions précitées, elle a fait dresser plusieurs actes notariés instrumentés par Maître Léon Hugounenc, actant de ce que outre la parcelle sur laquelle est édifiée la Cathédrale Saint-Nicolas, elle est également propriétaire des autres biens composant l'ensemble immobilier évoqué plus haut :

→ L'acte du 23 septembre 2014, publié au 1er bureau des hypothèques de Nice le 14 octobre 2014, volume 2014 P n° 7372, portant sur l'église orthodoxe russe Saint-Nicolas et Sainte-Alexandra, construite sur la parcelle sise 6, rue Longchamp, à Nice, cadastrée Section KT n° 36,

→ L'acte du 29 avril 2014, publié au 2ème Bureau des hypothèques de Nice, le 28 mai 2014, volume 2014 P n°2411, portant sur le cimetière Russe de Caucade, son église et ses dépendances édifiés sur la parcelle située avenue Sainte-Marguerite , à Nice , cadastrée section NP n° 72.

→ L'acte du 29 janvier 2014 publié au 2ème Bureau des Hypothèques de Nice le 18 février 2014, volume 2014 n° 776, portant sur les parcelles cadastrées MH 268, MH 294 et MH 295, lesquelles constituent les dépendances de la Cathédrale de Nice édifiée sur la parcelle MH 264, dont les juridictions françaises ont déjà jugé de façon définitive qu'elle est la propriété de la Fédération de Russie et non celle de l'ACOR.

→ Venant aux droits de l' Empire Russe qui était propriétaire de ces biens dévolus originellement au Saint-Synode de Russie, la Fédération de Russie en est propriétaire, étant précisé que sous l'empire russe, les droits des églises et monastères 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.

→ Il s'ensuit que l'État russe a, dès l'origine , été le propriétaire de l'ensemble immobilier en question.

→ L'acte notarié du 12 avril 1927 dont se prévaut l'ACOR ne lui a jamais transféré la propriété des biens litigieux.

En réponse, Maître Hugounenc fait valoir les moyens et arguments suivants :

→ Par jugement du 20 janvier 2010, le TGI de Nice a jugé que l'acte de 1927 n'avait pu transférer à l'ACOR un droit de propriété dont le Métropolitain Eulogios ne disposait pas, ce qui vaut tout autant pour les biens objets du présente litige que pour la parcelle MH 264 objet de la précédente instance.

→ L'arrêt confirmatif du 19 mai 2011 a en outre rejeté la prescription acquisitive invoquée par l'ACOR sur la partie du terrain de la cathédrale qui n'était pas comprise dans le périmètre du bail emphytéotique.

→ La cour de cassation, par arrêt du 10 avril 2013, a rejeté le pourvoi de l'ACOR.

→ La Fédération de Russie a fait procéder à un acte de dépôt de pièces chez Maître Kurgansky le 19 juillet 2013, aux fins de publication des décisions rendues, uniquement sur la parcelle MH 264 objet du bail emphytéotique.

→ Pour autant, il résultait des décisions rendues que la propriété des parcelles MH 268, 294 et 295 n'avait pu être transférée par l'acte de 1927 et la prescription acquisitive invoquée par l'ACOR avait été rejetée.

→ Le 29 janvier 2014, le concluant a reçu à la demande de la Fédération de Russie un acte déclaratif et rectificatif contenant dépôt de pièces, aux termes duquel la Fédération de Russie s'est déclarée propriétaire des parcelles MH 268, 294 et 295, dont l'origine a été rappelée et formant la partie non donnée à bail du terrain dit de la Cathédrale, ce qui résultait de l'arrêt de la cour de cassation du 10 avril 2013, en ce qu'il rejetait le pourvoi contre l'arrêt de la cour d'appel du 19 mai 2011.

→ Dans l'acte en question, il a été relaté in extenso le passage de l'arrêt permettant cette affirmation, notamment que l'acte de 1927 n'emportait pas transfert de la pleine propriété des biens et droits immobiliers visés, au profit de l'ACOR, et que celle-ci ne pouvait usucaper à partir de ce titre étant donné son caractère extrêmement équivoque.

→ Il a également été relaté et annexé à l'acte les titres de propriété d'origine, l'Oukase impérial de 1912, les actes rectificatifs de 1912, l'acte d'attribution publié le 13 mai 1927 visé par l'arrêt et l'arrêt lui-même, ainsi que la consultation du Professeur Tomsinov établissant que les biens acquis au nom de l'Église ou du Saint-Synode étaient propriété de l'État russe.

→ Les mêmes causes produisant les mêmes effets, par acte du 23 septembre 2014, la Fédération de Russie, au visa des actes d'achat d'origine, mais également au visa des décisions précitées et des constatations de la décision du tribunal civil de la Seine du 8 mai 1925, toutes pièces déposées par elle au rang des Minutes du concluant, s'est déclarée seule propriétaire de la parcelle KT 36 rue Longchamp (église de la rue Longchamp).

→ De même en ce qui concerne la parcelle NP n° 72 située avenue Sainte Marguerite, église du cimetière de Caucade, par acte reçu le 29 avril 2014.

→ Ces trois actes ont été publiés sans difficultés à la conservation des Hypothèques, preuve qu'il n'y avait aucune discordance dans les titres.

→ Le fondement de l'action en nullité des actes reçus n'est pas précisé. Il n'y a pas de nullité sans texte et on voit mal à quel titre l'ACOR pourrait poursuivre la nullité de ces actes.

→ Elle n'a jamais été propriétaire des biens dont s'agit et n'invoque pas l'acte du 12 avril 1927 en tant que titre de propriété, mais uniquement comme source de sa possession et de l'éventuelle prescription acquisitive.

→ Quand bien même, elle devrait prospérer en son action, cela générerait un jugement valant titre à son profit, mais n'entraînerait pas pour autant rétroactivement une quelconque nullité de ce qui sont, avant toute chose, des actes de dépôt de pièces.

→ Les décisions rendues dans le cadre du bail emphytéotique, en ce qu'elles confirment que l'acte du 12 avril 1927 n'a pu transférer à l'ACOR la propriété des biens visés et en ce qu'elles relèvent le caractère vicié de la possession de l'ACOR, permettaient de confirmer que ce droit de propriété originel de la Fédération de Russie, venant aux droits de l'Empire de Russie, n'avait pas été perdu.

→ C'est bien le sens et l'objet des actes reçus par M<sup>o</sup> Hugounenc, qui sont expressément qualifiés de déclaratifs, n'emportant en eux-mêmes aucun transfert de propriété, mais ne faisant que réaffirmer les droits de propriété de l'État russe en tirant les conséquences directes ou indirectes tant du jugement que des arrêts d'appel et de cassation de 2011 et 2013.

→ Ces actes « n'outrepassent rien du tout » et c'est de manière infondée que le tribunal a prononcé la nullité de deux d'entre eux.

→ Ils prennent acte des déclarations de la Fédération de Russie rappelant :

-qu'elle est propriétaire en vertu des origines de propriété respectivement visées dans lesdits actes, origines de propriété rigoureusement exactes ;

-qu'elle vient aux droits de l'empire Russe, propriétaire des biens ecclésiastiques comme établi par la consultation du professeur Tomsinov, ce qui est tout aussi rigoureusement exact.

-et qu'il a été jugé par les décisions déposées par la Fédération de Russie que l'acte de 1927 « attribuant » ces biens à l'ACOR n'avait pu lui en transférer valablement la propriété, ce qui là encore est rigoureusement exact.

→ Ledit acte de 1927 comme déjà exposé visait bien toutes les parcelles objet du présent litige et pas seulement celles afférentes au bail emphytéotique.

→ De même que le raisonnement tenu par les décisions définitives pour écarter la possibilité de prescrire de l'ACOR en ce qui concernait non seulement la parcelle objet du bail MH 264, mais encore les parcelles alentour, soit les parcelles KT 36 et NP72, dont la situation était strictement identique.

→ Les actes notariés reçus par le concluant ne disent rien de plus et ne sont donc en rien erronés.

→ Le jugement qui constate une prescription acquisitive au profit d'une partie vaut titre à son profit mais n'implique aucunement la nullité rétroactive des titres du véritable propriétaire, ou des actes de dépôt des pièces justifiant de ses droits.

→ Que les premiers juges aient cru bon de faire droit partiellement à la demande de l'ACOR en lui reconnaissant une prescription acquisitive sur deux des parcelles ne justifiait en rien la nullité de ces actes.

En l'espèce, chacun des actes reçus par Maître Hugounenc à la demande de la Fédération de Russie est intitulé « acte rectificatif et déclaratif ». La motivation de ces trois actes est structurée sur le même schéma le notaire certifie et 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) que les parcelles MH 268, 294 et 295 (pour le 3<sup>ème</sup> acte) sont la propriété de l'État de la Fédération de Russie, Ces trois actes contiennent des extraits de la motivation de l'arrêt de la cour d'appel repris par la cour de cassation, notamment sur le fait que l'acte du 12 avril 1927 n'a pu opérer transfert de propriété. Ces trois actes sont accompagnés du dépôt des actes d'acquisition d'origine et de diverses pièces, notamment la consultation du Professeur Tomsinov sur la propriété des biens des églises et monastères sous le régime impérial, les correspondances adressées au Préfet pour la création d'un cimetière russe, l'arrêté préfectoral d'autorisation ; la copie de la

transcription aux bureau des hypothèques de l'acte d'attribution reçu par Maître Dumarquez le 12 avril 1927 ; ou encore l'acte de donation du terrain Gay et l'acte d'acceptation de cette donation ; l'acte d'échange du 11 mars 1909 du terrain de Mme Chable et sa transcription, l'acte d'expropriation du 17 mars 1911 pour la création de l'avenue Alexandre II, l'oukase impérial et sa traduction du 10 janvier 1912, la procuration du 30 janvier 1912 et sa traduction, et l'acte rectificatif du 11 avril 1912 reçu par Me Larbouillet, la copie de l'arrêt de la cour de cassation et les moyens annexés, etc.

Aux termes de l'article 1369 du code civil, dans sa rédaction issue de l'ordonnance 2016-131 du 10 février 2016, « l'acte authentique est celui qui a été reçu, avec les solennités requises, par un officier public ayant compétence et qualité pour instrumenter.

Il peut être dressé sur support électronique s'il est établi et conservé dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État.

Lorsqu'il est reçu par un notaire, il est dispensé de toute mention manuscrite exigée par la loi. »

L' article 1370 du même code ajoute que « L'acte qui n'est pas authentique du fait de l'incompétence ou de l'incapacité de l'officier, ou par un défaut de forme, vaut comme écrit sous signature privée, s'il a été signé des parties. »

Enfin aux termes de l'article 1371 du même code « l'acte authentique fait foi jusqu'à inscription de faux de ce que l'officier public dit avoir personnellement accompli ou constaté.

En cas d'inscription de faux, le juge peut suspendre l'exécution de l'acte. »

En l'espèce, l'ACOR n'allègue pas l'irrégularité formelle des actes dont elle demande l'annulation mais argue de leur contenu erroné, sinon faux, au motif notamment qu'ils se réfèrent aux décisions rendues dans la précédente instance qui ne concernait que la parcelle MH 264.

Toutefois, dans la mesure où l'ACOR remet en cause ce que le notaire atteste et certifie avoir personnellement constaté du contenu de l'arrêt de la cour de cassation du 10 avril 2013, sa demande d'annulation des actes rectificatifs et déclaratifs ne saurait prospérer, en l'absence de procédure d'inscription de faux.

Compte tenu de l'infirmité du jugement sur la prescription acquisitive, il sera en conséquence fait droit aux demandes de la Fédération de Russie tendant à faire juger qu'elle est propriétaire des parcelles cadastrées Section KT n° 36 et Section NP n°72, conformément aux actes notariés instrumentés par Maître Hugounenc respectivement les 23 septembre 2014 et 29 avril 2014, valablement publiés au service de la publicité foncière compétent.

Il convient également de faire droit à sa demande tendant à faire juger qu'elle est propriétaire des parcelles cadastrées Section MH n° 268, MH n° 294 et MH n° 295 conformément à l'acte notarié instrumenté par Maître Hugounenc le 29 janvier 2014 publié au service de la publicité foncière compétent.

Il n'y a pas lieu en l'état de faire droit à la demande d'expulsion avec concours de la force publique, rien ne permettant de supposer que l'association culturelle ne libérera pas volontairement les lieux qu' elle occupe.

### **Sur les demandes indemnitaires de l'ACOR :**

#### **→ A l'égard de l'État de la Fédération de Russie :**

Le tribunal a fait droit à la fin de non-recevoir tirée de l'immunité de juridiction dont bénéficient les États, en application de la convention des Nations Unies sur l'immunité juridictionnelle des États et de leurs biens, du 2 décembre 2004.

Cette convention a été signée par la France le 17 janvier 2007 et la loi autorisant sa ratification a été publiée le 28 juin 2011.

Aux termes de l'article 5 de cette convention, intitulé immunité des États, « un État jouit, pour lui-même et pour ses biens, de l'immunité de juridiction devant les tribunaux d'un autre État, sous réserve des dispositions de la présente convention. »

Selon l'article 6, intitulé modalités pour donner effet à l'immunité des États :

1. Un état donne effet à l'immunité des États prévue par l'article 5 en s'abstenant d'exercer sa juridiction dans une procédure devant ses tribunaux contre un autre État et, à cette fin, veille à ce que ses tribunaux établissent d'office que l'immunité de cet autre État prévue par l'article 5 est respectée

2. Une procédure devant un tribunal d'un État est considérée comme étant intentée contre un autre État lorsque celui-ci :

a) Est cité comme partie à la procédure ; ou

b) N'est pas cité comme partie à la procédure, mais que cette procédure vise en fait à porter atteinte aux biens, droits, intérêts ou activités de cet autre État. »

Différentes exceptions au principe d'immunité juridictionnelle sont envisagées aux articles 10 à 17 de la convention, en matière de transactions commerciales ( article 10), contrats de travail ( article 11), atteintes à l'intégrité physique d'une personne ou dommages aux biens (article 12), propriété, possession et usage de biens ( article 13), propriété intellectuelle et industrielle ( article 14), participation à des sociétés ou autres groupements (article 15), navires dont un État est le propriétaire ou l'exploitant (article 16), effets d'un accord d'arbitrage (article 17).

Aux termes de l'article 13, intitulé « propriété, possession et usage de biens »:

« A moins que les États concernés n'en conviennent autrement, un État ne peut invoquer l'immunité de juridiction devant un tribunal d'un autre État, compétent en l'espèce, dans une procédure se rapportant à la détermination :

a) D'un droit ou intérêt de l'État sur un bien immobilier situé sur le territoire de l'État du for, de la possession du bien immobilier par l'État ou de l'usage qu'il en fait, ou d'une obligation de l'État en raison de son intérêt juridique au regard de ce bien immobilier, de sa possession ou de son usage ;

b) D'un droit ou intérêt de l'État sur un bien mobilier ou immobilier né d'une succession, d'une donation ou d'une vacance ; ou

c) D'un droit ou intérêt de l'État dans l'administration de biens tels que biens en trust, biens faisant partie du patrimoine d'un failli ou biens d'une société en cas de dissolution. »

Ainsi, en vertu de l'article 13, un État ne peut invoquer l'immunité de juridiction lorsque l'instance porte sur la détermination d'un intérêt ou droit de l'État sur un bien immobilier situé sur le territoire de l'État du for, ce qui est le cas en l'espèce, de la revendication d'un droit réel sur les biens litigieux.

En revanche, les dommages et intérêts sollicités par l'ACOR visent à obtenir réparation du préjudice financier occasionné par les actes reçus par Maître Hugounenc, à la demande de la Fédération de Russie, et qui ont eu pour effet de bloquer le projet de bail à construction qu'envisageait l'association, outre à obtenir réparation du préjudice moral résultant « des très graves répercussions que ces actes ont généré sur la vie de l'association ».

Cette action indemnitaires qui ne relève pas des cas limitativement énumérés d'exception au principe d'immunité juridictionnelle des États doit par conséquent être déclarée irrecevable à l'encontre de l'État de la Fédération de Russie.

→ A l'égard de Maître Hugounenc :

En tant qu'officier ministériel dont la mission est de rédiger des actes, le notaire est tenu d'un certain nombre d'obligations dont le but est d'assurer leur efficacité. Tous les agissements du notaire en sa qualité d'officier ministériel constituent un bloc soumis à la responsabilité délictuelle.

Maître Hugounenc ne saurait bénéficier de l'immunité juridictionnelle des États, dans la mesure où sa responsabilité personnelle est recherchée en sa qualité d'officier ministériel rédacteur d'acte, tenu à ce titre d'une certain nombre d'obligations, et non en qualité de co contractant, mandataire ou agent représentant la Fédération de Russie.

Le tribunal a retenu, par une appréciation exacte de l'attitude du notaire, que la cour fait sienne, que celui-ci avait fait preuve de légèreté en tirant d'une lecture erronée de l'arrêt de la cour de cassation du 10 avril 2013, qui ne concernait que la Cathédrale Saint-Nicolas et le terrain objet du bail emphytéotique, cadastré MH 264, que les parcelles objets de la présente instance étaient la propriété de la Fédération de Russie, quand bien même les motifs de cet arrêt et ceux de l'arrêt d'appel, objet du pourvoi, non invalidés, pouvaient par extrapolation s'appliquer aux parcelles en question.

Toutefois, les demandes indemnitaires de l'ACOR se fondent sur la responsabilité civile délictuelle des notaires, laquelle suppose en application de l'article 1382 du code civil, applicable à la date des actes reçus par Maître Hugounenc, d'établir non seulement une faute de l'officier ministériel, mais aussi un préjudice en lien avec cette faute.

Or, il ressort de la présente décision que l'ACOR, à l'origine détenteur précaire des immeubles litigieux, échoue à établir son droit de propriété sur les biens qui lui sont disputés par l'État de la Fédération de Russie. Face à cette contestation et à défaut d'établir l'interversion de son titre et une possession utile en qualité de propriétaire, elle ne pouvait concéder un bail à construction sur les parcelles en litige, à la place du légitime propriétaire.

Dès lors, elle échoue à établir un lien de causalité entre la légèreté ou l'erreur commise par le notaire et le préjudice financier qu'elle invoque, les actes contestés n'étant au final pas contraires à la solution du présent litige.

S'agissant du préjudice moral, l'ACOR stigmatise avant tout le comportement de la Fédération de Russie, à laquelle elle impute campagne de dénigrement, voies de fait et « rapt judiciaire » des objets mobiliers se trouvant dans l'église de la rue Longchamp. Au-delà, elle invoque les très graves répercussions engendrées par les actes reçus par Maître Hugounenc sur la vie de l'association, sans toutefois décrire ces incidences et en justifier.

Elle doit en conséquence être déboutée de l'ensemble de ses demandes dirigées contre Maître Hugounenc.

#### **Sur les demandes annexes :**

Partie perdante, l'association culturelle orthodoxe russe de Nice est condamnée aux dépens de l'entière procédure, dont distraction au bénéfice des avocats qui en ont fait la demande de ceux des dépens dont ils ont fait l'avance sans recevoir provision.

Au regard des circonstances de la cause et de la position respective des parties, l'équité ne justifie pas de faire application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

#### **PAR CES MOTIFS :**

La cour, statuant par arrêt mis à disposition au greffe, contradictoirement et en dernier ressort,

Infirme le jugement, en ce qu'il a

→Dit que la demande d'annulation de l'acte notarié du 29 janvier 2014 concernant les parcelles MH 268, 294 et 295 sises à Nice se heurte à l'autorité de la chose jugée, et la Déclare 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'ACOR 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,

→ Annulé l'acte notarié du 29 avril 2014 portant sur la parcelle située 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 1<sup>er</sup> Bureau des hypothèques de Nice le 14 Octobre 2014 volume 2014 P n° 7372,

→ Dit que chaque partie conservera la charge de ses dépens, qui seront recouverts conformément à l'article 699 du code de procédure civile,

Confirme le jugement pour le surplus de ses dispositions soumises à la cour,

Statuant à nouveau des chefs infirmés et y ajoutant,

Rejette la fin de non-recevoir tirée de l'autorité de la chose jugée et déclare recevable la demande de l' Association Cultuelle Orthodoxe Russe de Nice (ACOR de Nice) d'annulation de l'acte notarié du 29 janvier 2014 publié au 2ème bureau des Hypothèques de Nice le 18 février 2014, volume 2014 P n° 776, concernant les parcelles MH 268, 294 et 295 sises à Nice,

Déboute l'ACOR de Nice de ses demandes d'annulation de l'acte notarié du 29 janvier 2014 publié au 2ème bureau des Hypothèques de Nice le 18 février 2014, volume 2014 P n° 776, concernant les parcelles MH 268, 294 et 295 sises à Nice ; de l'acte notarié du 29 avril 2014 portant sur la parcelle située à Nice, avenue Sainte-Marguerite, cadastrée Section NP n°72, publié au 2ème bureau des Hypothèques de Nice le 28 mai 2014 volume 2014 n°2411 ; de l'acte notarié du 23 septembre 2014 portant sur la parcelle sise à Nice 6 rue Longchamp, cadastrée Section KT n° 36, publié au 1<sup>er</sup> Bureau des hypothèques de Nice le 14 Octobre 2014 volume 2014 P n° 7372,

Déboute l'ACOR de Nice de sa demande tendant à se voir reconnaître la prescription acquisitive sur les parcelles cadastrées :

→ NP n° 72 sises à Nice, avenue Sainte Marguerite, comportant l'Église du Cimetière de Caucade et ses dépendances,

→ KT n° 36 sise à Nice , 6, rue Longchamp, comportant l'Église Saint-Nicolas et Sainte-Alexandra et ses dépendances,

→ MH 268, sise à Nice avenue Gay,

→ MH 294 et 295, sises à Nice bld Tsarévitch,

Juge que la Fédération de Russie est propriétaire des parcelles cadastrées Section MH n°268, Section MH n°294 et Section MH n°295, sises à Nice avenue Gay et Boulevard Tsarévitch, conformément à l'acte notarié instrumenté par Maître Hugounenc le 29 janvier 2014, valablement publié au Service de la Publicité Foncière compétent,

Juge que la Fédération de Russie est propriétaire des parcelles cadastrées Section KT n° 36 sise à Nice 6 rue Longchamp et Section NP n°72, sises à Nice avenue Sainte-Marguerite, conformément aux actes notariés instrumentés par Maître Hugounenc, respectivement, les 23 septembre 2014 et 29 avril 2014, valablement publiés aux Services de la Publicité Foncière compétents,

Dit n' y avoir lieu, en l'état, d'ordonner l'expulsion, avec concours de la force publique, de l'association ACOR des biens dont elle avait jusque là la jouissance paisible,

Condamne l'Association Cultuelle Orthodoxe Russe de Nice aux dépens de l'entière procédure, dont distraction au profit de Maître Romain CHERFILS, Membre de la SELARL LX Aix-en-Provence, avocats associés, et au profit de la SCP COHEN GUEDJ MONTERO DAVAL-GUEDJ, avocats, aux offres de droit,

Déboute les parties de leurs demandes fondées sur l'article 700 du code de procédure civile.

**LE GREFFIER**

**LE PRESIDENT**