

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 24 novembre 2016

Composition : M. MULLER, juge délégué
Greffier : M. Hersch

* * * * *

Art. 641 al. 2 CC ; 20 al. 2 CO ; 261 al. 1 let. a CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **B.**_____ **SA**, à [...],
requérante, contre l'ordonnance rendue le 9 novembre 2015 par la Juge
déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale dans la cause divisant
l'appelante d'avec **D.**_____ **SÀRL**, à [...], et **Q.**_____, à [...], intimés, le
Juge délégué de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 9 novembre 2015, dont les considérants écrits ont été adressés aux parties le 5 janvier 2016, la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale a rejeté la requête de mesures provisionnelles déposée le 3 août 2015 par B._____ SA contre D._____ Sàrl et Q._____ (I), mis les frais judiciaires de la procédure provisionnelle, arrêtés à 500 fr., à la charge de B._____ SA (II), dit que celle-ci versera à D._____ Sàrl et à Q._____, solidairement entre eux, la somme de 2'000 fr. à titre de dépens (III) et déclaré exécutoire l'ordonnance motivée ou devenue définitive faute de motivation (IV).

En droit, le premier juge, statuant sur une requête de mesures provisionnelles de B._____ SA visant à ce que la possession du L._____ situé sur la parcelle n° [...] de la Commune d' [...] lui soit restituée, a considéré que si B._____ SA pouvait revendiquer son droit de propriété sur la base de l'art. 641 al. 2 CC, et cela également par voie de mesures provisionnelles, D._____ Sàrl et Q._____ pouvaient de leur côté lui opposer la légitimité de leur possession. En effet, la convention du 30 juin 2014 réglait les relations entre les parties pour le cas où la division et la vente de la parcelle ne pouvait pas être exécutée au premier trimestre 2015, en prévoyant notamment que le L._____ serait géré par D._____ Sàrl, qu'un contrat d'une durée minimale de vingt ans serait établi et que les bénéfices seraient répartis à raison de 50 % par partie. Les parties avaient également signé une convention d'exploitation le même jour. Partant, le premier juge a retenu que la possession des intimés reposait sur un droit personnel et que l'atteinte à une prétention de B._____ SA n'avait pas été rendue vraisemblable. Par surabondance, la requérante n'avait pas suffisamment établi le préjudice qu'elle subirait, ni le caractère difficilement réparable de celui-ci. Par conséquent, la requête de mesures provisionnelles devait être rejetée.

B. Par acte du 18 janvier 2016, B._____ SA a formé appel contre l'ordonnance précitée, en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que les conclusions prises dans la requête de mesures provisionnelles du 3 août 2015 sont admises et subsidiairement à son annulation et au renvoi de la cause au premier juge pour nouvelle instruction et nouvelle décision.

Dans leur réponse du 7 mars 2016, D._____ Sàrl et Q._____ ont conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet de l'appel.

B._____ SA s'est déterminée le 22 mars 2016, produisant un bordereau de pièces.

Une audience d'appel a été tenue le 24 mars 2016 devant le Juge délégué de céans. D._____ Sàrl et Q._____ y ont produit un bordereau de pièces. En accord avec les parties, l'audience a été suspendue afin que celles-ci puissent entamer une procédure de médiation.

Le 9 novembre 2016, B._____ SA a informé le Juge délégué de céans que la médiation n'avait pas abouti. Le 22 novembre 2016, elle a produit un nouveau bordereau de pièces. L'audience d'appel a été reprise le 24 novembre 2016. A cette occasion, D._____ Sàrl et Q._____ ont produit deux pièces.

C. Le juge délégué retient les faits pertinents suivants, sur la base de l'ordonnance complétée par les pièces du dossier :

1. La société B._____ SA, avec siège à [...], dont le but est le « *commerce de végétaux, produits et matériel horticoles* », est propriétaire de la parcelle n° [...] de la Commune d' [...]. A._____ en est l'administrateur. Cette société a été fondée le 13 mai 2005 par A._____, Q._____ et [...]. Le capital-actions, d'une valeur nominale de 500'000 fr., était détenu à raison de 250'000 fr., soit 250 actions, par A._____, à

raison de 249'000 fr., soit 249 actions, par Q._____ et à raison de 1'000 fr., soit une action, par [...].

En plus des 250'000 fr. représentant sa part du capital-actions et celle de [...], Q._____ s'est engagé dans l'acte de fondation de la société à verser un agio de 950'000 francs. Ainsi, il devait verser un montant total de 1'200'000 fr., dont 800'000 fr. au jour de la fondation. Il s'est acquitté de ce dernier montant.

2. Le 5 juin 2005, B._____ SA a reconnu devoir 800'000 fr. à Q._____ ; le 14 décembre 2005, A._____ a signé une reconnaissance de dette à hauteur de 1'200'000 fr. en faveur de Q._____.

Le 8 juin 2006, [...] Ltd, dont Q._____ est l'administrateur, a accordé à A._____ un prêt de 450'000 fr., en vue de l'acquisition du [...] à [...]. Le 26 mai 2008, la banque [...] a accordé à Q._____ un prêt de 500'000 fr. sous la mention « *prêt à B._____ SA* », montant que ce dernier a transféré le même jour à la société précitée.

Par convention de cession d'actions du 3 avril 2009, A._____, vendeur, et Q._____ ainsi que [...], acquéreurs, ont fixé le prix d'acquisition des 250 actions cédées de B._____ SA à 250'000 francs (art. 4.1). Les parties sont convenues que le paiement de ce prix s'opérerait par l'annulation de la reconnaissance de dette de même montant détenue par les acquéreurs contre le vendeur, toute reconnaissance de dettes existante ou ayant existé, détenue en particulier par Q._____ contre A._____, étant définitivement éteinte. Il a été en outre convenu que Q._____ verserait un montant de 80'000 fr., correspondant à un cinquième du solde de l'agio encore dû, par l'entremise de l'étude [...] à [...].

L'action de [...] a été rachetée en 2009 par A._____.

3. La société D._____ Sàrl a été fondée le 8 octobre 2013. [...] et Q._____ en sont les associés gérants.

Le 30 juin 2014, une convention a été signée par A. _____ en sa qualité d'administrateur de B. _____ SA d'une part et D. _____ Sàrl ainsi que Q. _____ d'autre part. Sa teneur était notamment la suivante :

« (...)

1. Séparation de la B. _____ SA en 2 entités : B. _____ SA et L. _____ repris par D. _____ Sàrl

1.1 La transaction s'articule autour de l'axe suivant :

- a. Rachat des actions de Mr Q. _____ pour un montant de CHF 400'000.- à transférer à D. _____ Sàrl dans un délai de 21 jours ouvrables après la date de signature de la présente convention par B. _____ SA.
- b. Vente du L. _____ à la société D. _____ Sàrl par compensation des prêts octroyés par Monsieur Q. _____. La date de la reprise du L. _____ est fixée au 30 juin 2014.
- c. La nouvelle parcelle et le nouveau découpage sont décrits en annexe 1 de la présente convention et sont repris par Monsieur Q. _____. Les éléments essentiels sont :
 - I. Surface : 19'624 m²
 - II. Numéro de parcelle (nouvelle) : [...]
 - III. Surface hachurée : cette dernière fait partie d'un arrangement séparé portant sur la mise à disposition de cette surface vis-à-vis du L. _____ contre des prestations à définir ultérieurement. Cette surface reste bien entendu propriété de B. _____ SA.

1.2 Agio de CHF 950'000.- : l'agio dû par Monsieur Q. _____ est annulé et l'agio ramené à CHF 550'000.-

1.3 La société D. _____ Sàrl s'engage à reprendre avec l'accord de la Banque [...] de [...] la moitié du compte courant d'exploitation no [...] valeur au 30 juin 2014.

1.4 La société D. _____ Sàrl reprend l'immeuble et les installations du L. _____ valeur au 30 juin 2014. Il est précisé

en outre que Monsieur [...] veillera à ce que la commission foncière section I, mette la mention « terrain hors LDFR » au registre foncier.

- 1.5 La dette hypothécaire qui a servi au financement du L._____, et d'entente avec la Banque [...] de [...], est reprise par D._____ Sàrl. Le L._____ est responsable du paiement de la dette hypothécaire uniquement depuis le 1^{er} juillet 2014.
- 1.6 Droit de préemption sur la revente du L._____ pour B._____ SA et ses successeurs.
- 1.7 La société, sur la base d'un inventaire du L._____ établi au 30 juin 2014, cède à la société D._____ Sàrl l'intégralité du stock des marchandises. Ces marchandises sont aussi bien constituées par des plantes ou des articles divers vendus par le L._____.
- 1.8 La reprise des contrats des collaborateurs est effectuée par D._____ Sàrl.
- 1.9 Paiement des impôts sur la transaction à parts égales par B._____ SA et D._____ Sàrl. Le paiement s'effectuera par l'intermédiaire du compte courant du L._____ pour garantir le paiement de la partie des impôts dévolue au L._____.
- 1.10 Dès la date effective du transfert du L._____ et de son inscription au registre foncier, D._____ Sàrl est responsable de la conclusion des assurances nécessaires à l'exploitation et à la protection du patrimoine transféré.

2. Convention conditionnelle

- 2.1 Les contrats ou conventions légalisées devront indiquer une vente conditionnelle des actions de Monsieur Q._____ en faveur de B._____ SA. La condition essentielle étant la divisibilité de la parcelle actuellement occupée par le L._____ et la capacité de la vente de celle-ci à la société D._____ Sàrl.
- 2.2 Le rachat des actions de Monsieur Q._____ (dans B._____ SA) et reprise du L._____ en faveur de la société D._____

Sàrl seront définitives lorsque la convention relative à l'exploitation sera effectivement signée par les représentants autorisés des deux entités.

2.3 A._____ fera le nécessaire auprès de la banque [...] pour que les divers transferts (remboursements, transferts hypothécaires) se fassent de manière limpide.

2.4 Si cette convention ne peut être mise en place au 1^{er} trimestre 2015 :

a. le montant de CHF 300'000.- encore dû à monsieur Q._____ lui sera intégralement restitué au plus tard le 20 juillet 2015. Ce montant représente le solde du prêt de CHF 500'000.- dont CHF 200'000.- lui ont été remboursés.

b. le L._____ sera géré par D._____ Sàrl et les bénéfices annuels répartis équitablement à savoir 50% pour chacun. Un contrat sera établi avec B._____ SA et portera sur une durée minimale de 20 ans.

c. D'une part, Monsieur A._____ verse CHF 400'000.- à Monsieur Q._____ qui devrait les restituer en cas de non-exécution de la présente convention ; d'autre part, CHF 300'000.- sont intégralement remboursés (selon article 2.3.a. ci-dessus) à Monsieur Q._____. Dans le cas où Monsieur Q._____ doit rembourser les CHF 400'000.- si le contrat n'est pas exécuté, c'est en fait CHF 100'000.- qui seront en définitive remboursés par Monsieur Q._____ par compensation du montant de CHF 300'000.- indiqué plus haut.

(...) »

A la convention était annexé le plan de découpage de la nouvelle parcelle du L._____.

Le même jour, B._____ SA, D._____ Sàrl et Q._____ ont conclu une convention d'exécution, selon laquelle, notamment, B._____ SA devenait le fournisseur exclusif du L._____ (ch. 1.1) et s'engageait à

ne pas lui faire concurrence s'agissant de la vente aux particuliers dans le [...] (ch. 1.10).

Dès le 1^{er} juillet 2014, le L._____ a été exploité par D._____ Sàrl et par Q._____.

4. [...], rédacteur de la convention du 30 juin 2014, s'est enquis auprès de Q._____ et de D._____ Sàrl de la reprise de la dette hypothécaire du L._____ les 9 janvier, 10 février, 10 mars, 29 avril et 15 juin 2015. Le 22 juin 2015, il a suggéré à ses destinataires de se tourner vers la banque [...] de [...].

Le 20 avril 2015, le Département du territoire et de l'environnement a admis la demande de fractionnement de la parcelle n° [...] de la Commune [...].

Dans un courriel du 17 juin 2015, Q._____ a indiqué à A._____ que la banque [...] de [...] avait besoin de son accord pour disposer d'informations sur B._____ SA. Le 18 juin 2015, la banque [...] de [...] a demandé un certain nombre de documents à Q._____ en vue d'examiner son dossier. La banque [...] de [...] en a fait de même dans un courriel non daté adressé à Q._____.

Le 14 juillet 2015, B._____ SA a mis en demeure D._____ Sàrl de lui confirmer d'ici au 20 juillet 2015 disposer du crédit ou des liquidités nécessaires et suffisantes pour permettre l'exécution de la vente du fonds n° [...] de la Commune d' [...], la signature de l'acte devant obligatoirement intervenir au plus tard le 31 juillet 2015. A défaut, elle a indiqué qu'elle ouvrirait action en paiement d'une indemnité d'occupation depuis le 1^{er} juillet 2014, à hauteur d'au moins 20'000 fr. par mois, et en remboursement des frais d'utilisation et de la valeur du stock. Elle s'est également réservée le droit de faire valoir son dommage en justice.

Le 17 juillet 2015, B._____ SA a reconnu qu'une créance de 1'100'000 fr. en faveur de Q._____ était inscrite au passif de son bilan au 31 décembre 2014.

Le 4 septembre 2015, [...] a prié A._____ de produire les comptes de B._____ SA bouclés au 31 décembre 2014, seul obstacle selon lui à l'octroi d'un prêt bancaire en faveur de D._____ Sàrl.

5. Le 3 août 2015, B._____ SA a déposé une requête de mesures provisionnelles, au pied de laquelle elle a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que la possession de la parcelle n° [...] de la commune d' [...] lui soit immédiatement restituée, ordre étant donné à D._____ Sàrl et à Q._____ de lui en restituer la possession et de quitter les lieux, sous la menace de l'art. 292 CP, elle-même étant autorisée à faire appel à la force publique pour réintégrer ce fonds et recouvrer les biens qui y étaient déposés si D._____ Sàrl et Q._____ ne s'exécutaient pas dans les dix jours suivant la notification de l'ordonnance à intervenir. Elle a également conclu à ce qu'interdiction soit faite à D._____ Sàrl et à Q._____ de réintégrer la parcelle, d'y pénétrer ou d'utiliser ses installations, elle-même étant autorisée à faire appel à la force publique pour prévenir tout accès et pour interdire l'accès au fond si D._____ Sàrl et Q._____ ne s'exécutaient pas dans les dix jours suivant la notification de l'ordonnance à intervenir.

Dans leurs déterminations du 13 octobre 2015, D._____ Sàrl et Q._____ ont conclu au rejet de la requête.

Le 15 octobre 2015, la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale a informé les parties qu'il serait statué sans audience de mesures provisionnelles.

6. Selon un courrier de la société [...] du 10 octobre 2016, le chiffre d'affaires du L._____ s'est élevé à 1'641'235 fr. 06 entre juillet 2013 et juin 2014, à 1'333'874 fr. 87 entre juillet 2014 et juin 2015 et à 834'849 fr. 23 entre juillet 2015 et juin 2016.

Actuellement le L._____ est fermé. A la reprise d'audience d'appel du 24 novembre 2016, Q._____ a indiqué qu'une réouverture était prévue en février 2017, mais dans un domaine autre que la jardinerie. A._____ a quant à lui exposé que B._____ SA s'était tenue à la clause de non-concurrence contenue dans la convention d'exécution du 30 juin 2014 jusqu'en mars 2016, date à laquelle elle avait également commencé à fonctionner comme jardinerie.

En droit :

1. En matière patrimoniale, l'appel est recevable contre les ordonnances de mesures provisionnelles lorsque la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 francs (art. 308 al. 1 let. b et 308 al. 2 CPC [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272]). Les ordonnances de mesures provisionnelles étant régies par la procédure sommaire conformément à l'art. 248 let. d CPC, le délai pour l'introduction de l'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., le présent appel est recevable.

2.

2.1 L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance, ce large

pouvoir d'examen s'appliquant également lorsque la décision attaquée est de nature provisionnelle (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. cit.).

2.2 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives.

En l'espèce, parmi les pièces produites par l'appelante, les extraits des registres de l'Office des poursuites relatifs aux intimés, datés du 23 février et du 15 mars 2016 respectivement (pièce 22), sont postérieurs à la clôture de l'instruction et des débats de première instance intervenue le 15 octobre 2015. Produits sans retards, ils sont recevables. Il en va de même des photographies produites le 22 novembre 2016 (pièces 24 à 27), elles aussi recevables. Quant au prononcé rendu par la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois prenant acte du désistement de l'action en consultation de documents déposée par l'intimé (pièce 23), il est daté du 15 octobre 2014. L'appelante n'expliquant pas pourquoi le prononcé n'aurait pas pu être produit en première instance, cette pièce est irrecevable.

S'agissant des pièces produites par les intimés, les courriers émanant de la société [...], datés du 23 mars et 10 octobre 2016 (pièce 1 et pièce produite à la reprise d'audience d'appel du 24 novembre 2016), sont postérieurs à la clôture de l'instruction de première instance intervenue le 15 octobre 2015. Produits sans retard, ils sont recevables. Il en va de même de l'extrait des registres de l'Office des poursuites relatif à l'intimée daté du 21 mars 2016. Quant à l'attestation de l'inscription d'une créance de 1'100'000 fr. en faveur de l'intimé au passif du bilan de l'appelante, datée du 17 juillet 2015 (pièce produite lors de la reprise d'audience d'appel), elle figure déjà au dossier, de sorte qu'elle est recevable.

3.

3.1 L'appelante reproche au premier juge d'avoir nié qu'une prétention dont elle serait titulaire ferait l'objet d'une atteinte. En sa qualité de propriétaire de la parcelle n° [...] de la Commune d' [...], elle serait habilitée à se prévaloir de l'art. 641 al. 2 CC pour mettre fin à la possession illégitime exercée par les intimés. A cet égard, le fait que l'intimé ait investi des fonds dans l'appelante ne serait pas pertinent. La convention du 30 juin 2014, conclue avec A. _____ et non avec elle-même, serait nulle car elle ne respecterait pas la forme authentique prescrite pour la vente immobilière. Elle le serait également sous l'angle de l'art. 22 al. 2 CO, cette disposition prévoyant que la promesse de contracter est soumise à la même forme que le contrat final. La convention étant nulle dans son ensemble, son volet conditionnel serait lui aussi frappé de nullité et il n'y aurait aucune place pour une validité partielle. Les intimés, dépourvus de tout titre justifiant le transfert de la propriété ou de la possession, ne seraient pas des possesseurs de bonne foi. Même à considérer le volet conditionnel de la convention du 30 juin 2014 comme valable, les intimés n'auraient jamais demandé son exécution, en requérant la signature d'un contrat. Ils se seraient contentés d'exploiter le L. _____ à leur profit, sans rien reverser à l'appelante. De plus, les intimés auraient fait en sorte que la division de la parcelle prévue par le volet principal de convention du 30 juin 2014 n'aboutisse pas, puisqu'ils n'auraient entrepris aucune démarche en vue d'obtenir une reprise de la dette hypothécaire. Bien plus, ils auraient signé la convention précitée en sachant que leur situation financière ne leur permettrait jamais d'obtenir un financement. L'appelante, pour sa part, aurait rempli ses obligations, à savoir obtenir la division de la parcelle. L'appelante expose encore qu'elle aurait dénoncé la convention du 30 juin 2014 pour erreur, dol et lésion.

Les intimés soutiennent pour leur part que l'appelante serait engagée par la convention du 30 juin 2014 car A. _____ l'aurait signée en sa qualité d'administrateur. Cette convention ne constituerait pas l'acte de vente lui-même, mais un précontrat, qui ne nécessiterait pas la forme authentique. De plus, les parties auraient réglé au ch. 2.4 de la convention

les conséquences d'une non-mise en œuvre de son volet principal : en plus du remboursement de 300'000 fr. à Q._____ (let. a) et du versement, après compensation, d'un montant de 100'000 fr. dû par A._____ en faveur de Q._____ (let. c), il aurait été prévu que le L._____ soit géré par l'intimée D._____ Sàrl, les bénéficiaires étant répartis à raison de 50 % pour chaque partie et un contrat étant établi avec l'appelante pour une durée minimale de vingt ans (let. b). En l'occurrence, c'est ce cas de figure qui trouverait application, étant entendu que le volet conditionnel de la convention du 30 juin 2014 ne constituerait pas la contrepartie due pour la vente de l'immeuble, mais bien une alternative autonome, pour le cas où la vente ne venait pas à chef. Dès lors, les intimés estiment disposer d'un titre à la possession. Ils auraient entrepris des démarches auprès de plusieurs établissements bancaires en vue d'obtenir la reprise de la dette hypothécaire, mais l'appelante, en refusant de fournir les comptes demandés, aurait fait échec à ces efforts. S'agissant du volet conditionnel de la convention, une convention d'exploitation aurait été passée par les parties le 30 juin 2014 également, de sorte qu'il n'aurait pas été nécessaire de signer un nouveau contrat. Quoiqu'il en soit, l'appelante n'aurait elle-même jamais approché les intimés dans ce but. De plus, l'appelante ne respecterait pas la clause de non-concurrence prévue dans la convention d'exécution, de sorte qu'elle serait malvenue de se prévaloir de la prétendue mauvaise foi des intimés.

3.2 Aux termes de l'art. 641 al. 2 CC, le propriétaire d'une chose peut la revendiquer contre quiconque la détient sans droit et repousser toute usurpation. La première hypothèse de cette disposition consacre l'action en revendication, qui a pour objet la restitution d'une chose dont le propriétaire a été entièrement dépossédé. Dans le cadre de cette action, la restitution de la chose peut être obtenue par voie de mesures provisionnelles, aux conditions des art. 261 ss CPC (Bohnet, Actions civiles, 2014, § 39 n. 17 et réf.).

Le demandeur à l'action en revendication doit établir qu'il est propriétaire du bien revendiqué (Steinauer, Les droits réels, tome I, 5^e éd.,

2012, p. 362 n. 1021 : le demandeur doit pouvoir faire état d'un mode d'acquisition originaire de la propriété ; à défaut, il doit établir le droit de propriété de celui dont il tient son droit à titre dérivé, preuve qualifiée de *probatio diabolica*). Il doit également établir que la possession exercée par le défendeur est illégitime. Quant au défendeur, il peut opposer au demandeur le fait qu'il possède légitimement le bien revendiqué, en vertu d'un droit réel ou d'un droit personnel (Bohnet, op cit., § 39 n. 39 ; Steinauer, op cit., p. 363 n. 1022).

3.3 A teneur de l'art. 261 al. 1 CPC, le tribunal ordonne les mesures provisionnelles nécessaires lorsque le requérant rend vraisemblable qu'une prétention dont il est titulaire remplit les conditions suivantes : cette prétention est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être (let. a) et cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable (let. b). Le tribunal peut renoncer à ordonner des mesures provisionnelles lorsque la partie adverse fournit des sûretés appropriées (art. 261 al. 2 CPC).

Un fait ou un droit est rendu vraisemblable lorsque, au terme d'un examen sommaire, sur la base d'éléments objectifs, ce fait ou ce droit est rendu probable, sans pour autant qu'il faille exclure la possibilité que les faits aient pu se dérouler autrement ou que la situation juridique se présente différemment (Bohnet, CPC commenté, 2011, n. 4 ad art. 261 CPC et les références citées).

Pour obtenir la protection provisionnelle, le requérant doit en premier lieu rendre vraisemblable le motif qui justifie la mesure, qui consiste en une mise en danger ou une violation effective d'une prétention risquant de causer à son titulaire un préjudice difficilement réparable et impliquant une urgence temporelle. Le préjudice envisagé doit être objectivement vraisemblable (FF 2006 p. 6961).

Le risque de préjudice invoqué peut concerner tout préjudice, patrimonial ou immatériel, et peut même résulter du seul écoulement du temps pendant le procès (ATF 138 III 378 consid. 6.3). Le risque est avéré

même si le dommage peut être réparé en argent, même s'il est difficile à évaluer ou à démontrer ou qu'il y a des difficultés d'exécution de la décision (FF 2006 p. 6961 ; Bohnet, op. cit., n. 11 ad art. 261 CPC). Est difficilement réparable le préjudice qui sera plus tard impossible ou difficile à mesurer ou à compenser entièrement (TF 4A_611/2011 du 3 janvier 2012 consid. 4.1).

Quant à la notion d'urgence temporelle, elle comporte des degrés et s'apprécie en fonction de la nature de l'affaire et au regard des circonstances. De façon générale, l'on peut dire qu'il y a urgence chaque fois que le retard apporté à une solution provisoire, qui ne préjuge en rien le fond, met en péril les intérêts d'une des parties. Alors même que les mesures provisionnelles sont subordonnées à l'urgence, le droit de les requérir ne se périmé pas, mais la temporisation du requérant durant plusieurs mois à dater de la connaissance de l'atteinte ou du risque d'atteinte peut signifier qu'une protection n'est pas nécessaire, voire constituer un abus de droit (Hohl, Procédure civile, tome II, 2^e éd., 2010, nn. 1758 ss ; CCIV 73/2013/DCA du 26 septembre 2013). La requête sera ainsi rejetée s'il s'avère qu'une procédure ordinaire introduite en temps utile eût abouti à une décision plus ou moins en même temps que l'instance provisionnelle (Schlosser, Commentaire romand, Propriété intellectuelle, 2013, n. 30 ad art. 59 LPM).

Il faut par ailleurs que la prétention matérielle mise apparemment en danger ou déjà violée soit vraisemblable. Le requérant est en outre tenu de rendre vraisemblable la légitimité de sa demande principale (FF 2006 p. 6961), ce qui implique, d'une part, la vraisemblance des faits à l'appui de la prétention et, d'autre part, l'apparence du droit prétendu (ATF 131 III 473 consid. 2.3). Comme l'ordonnance provisionnelle doit, de par sa nature, être prononcée rapidement, il n'est ni possible ni nécessaire d'apporter au juge la preuve que le procès est réellement fondé (Bohnet, op. cit., n. 7 ad art. 261 CPC).

Si les conditions de l'article 261 CPC sont remplies, le juge ordonne les mesures provisionnelles nécessaires. La mesure qu'il

prononce doit cependant être proportionnée au risque d'atteinte et le choix de la mesure doit tenir compte des intérêts de la partie adverse. La pesée des intérêts, qui s'impose pour toute mesure envisagée, prend en compte le droit présumé du requérant à la mesure conservatoire et les conséquences que celle-ci entraînerait pour le requis (Bohnet, op. cit., n. 17 ad art. 261 CPC).

En vertu de l'art. 262 CPC, le juge peut ordonner toute mesure provisionnelle propre à prévenir ou à faire cesser le préjudice, à savoir notamment une interdiction (let. a) ou un ordre de cessation d'un état de fait illicite (let. b). Plus une mesure atteint de manière incisive la partie intimée, plus il convient de fixer de hautes exigences quant à la vraisemblance des faits pertinents et à l'apparence du fondement juridique de la prétention (TF 4A_611/2011 du 3 janvier 2012 consid. 4.1). A ce titre, lorsque la décision de mesures provisionnelles constitue une mesure d'exécution anticipée provisoire susceptible d'avoir un effet définitif – à savoir lorsque le litige n'a plus d'intérêt au-delà du prononcé de la mesure requise –, il y a lieu de tenir compte du fait que de telles mesures portent une atteinte particulièrement grave à la situation juridique de la partie citée. Celles-ci ne sont en effet admises que de façon restrictive et sont soumises à des exigences beaucoup plus élevées. Ces exigences portent aussi bien sur l'existence des faits pertinents que sur l'ensemble des conditions d'octroi des mesures en cause, en particulier sur l'appréciation de l'issue du litige sur le fond et des inconvénients respectifs pour le requérant et pour le requis, selon que la mesure soit ordonnée ou refusée. Dans de tels cas, la protection juridique provisoire ne doit ainsi être accordée que lorsque la demande apparaît fondée de manière relativement claire, au vu de l'état de fait rendu hautement vraisemblable (ATF 138 III 378 consid. 6.4).

En l'espèce, la requête provisionnelle de la recourante tend en substance à ce que les intimés lui restituent la possession du L._____ situé sur la parcelle n° [...] de la Commune d' [...]. L'admission d'une telle requête, qui aboutirait à la création d'une situation définitive s'agissant de la possession du L._____ précité, relève des mesures d'exécution

anticipée provisoire. Dès lors, les conditions d'octroi des mesures provisionnelles doivent être appréciées sous l'angle de la haute vraisemblance.

3.4 A teneur de l'art. 20 al. 2 CO, si le contrat n'est vicié que dans certaines de ses clauses, ces clauses sont seules frappées de nullité, à moins qu'il n'y ait lieu d'admettre que le contrat n'aurait pas été conclu sans elles. Cette disposition est applicable en cas de vice de forme (ATF 63 II 414, JdT 1938 I 369). Dans un tel cas, il faut donc déterminer ce que les parties auraient convenu si elles avaient eu connaissance du vice (ATF 138 III 29 consid. 2.3.3). Il a été jugé que la nullité d'un contrat de vente immobilière en raison d'un vice de forme n'impliquait pas nécessairement qu'un autre contrat contenu dans la même convention – en l'occurrence un contrat de mandat – soit également frappé de nullité (TF 4A_36/2013 du 4 juin 2013 consid. 2.3).

3.5 En l'espèce, les parties ont conclu une convention le 30 juin 2016, laquelle visait en substance à diviser en deux la parcelle n° [...] de la Commune d' [...] et à créer deux entités : d'un côté la [...], appartenant à l'appelante et de l'autre le L._____ appartenant aux intimés. Cette convention, qui n'a pas été passée en la forme authentique, comme le prévoit l'art. 216 al. 1 CO pour la vente d'immeubles, ne fonde pas un transfert de la propriété du L._____ en faveur des intimés. Par ailleurs, un pré-contrat allant dans ce sens aurait nécessité la même forme (cf. art. 22 al. 2 CO). Il est donc établi que l'appelante est toujours propriétaire de l'ensemble de la parcelle, y compris du L._____, ce qui n'est d'ailleurs contesté par aucune des parties. Il n'est pas non plus contesté qu'actuellement, ce sont les intimés qui exercent la maîtrise de fait sur le L._____.

La question qui se pose est dès lors celle de la légitimité de la possession exercée par les intimés. Il résulte de l'instruction que le volet principal de la convention, visant la division de la parcelle et le transfert de la propriété du L._____ aux intimés, est inopérant, faute de respect de la forme authentique. Les parties ont toutefois prévu au ch. 2.4 les

conséquences de l'hypothèse dans laquelle ce volet principal ne viendrait pas à chef. Outre le remboursement par l'intimé Q._____, après compensation, de 100'000 fr. à A._____ (let. a et c.), elles sont expressément convenues à la lettre b de cette clause que « *si cette convention ne peut être mise en place au 1^{er} trimestre 2015, le L._____ sera géré par D._____ Sàrl et les bénéfices annuels répartis équitablement à savoir 50% pour chacun. Un contrat sera établi avec B._____ SA et portera sur une durée minimale de 20 ans* ».

Il est ainsi vraisemblable que les parties ont convenu que, dans cette hypothèse d'inexécution du volet principal de la convention, l'intimée continuerait à exploiter le L._____, sur le long terme, avec répartition des bénéfices par moitié, un contrat devant être établi.

On peut s'interroger (art. 18 al. 1 CO) sur la nature de ce « contrat à établir ». S'agit-il de la convention conclue le même jour, à laquelle il serait ici fait référence, ou d'un autre contrat encore, qui n'aurait pas été conclu à ce jour ? La réponse à cette question n'est pas décisive pour le sort de la présente procédure. En effet, il suffit de constater que les parties ont passé une convention prévoyant que l'intimée exploiterait le L._____ également dans le cas où le volet principal de la convention ne viendrait pas à chef, partant qu'elles sont convenues que l'intimée en conserverait la possession, sur une base contractuelle.

A l'aune de la vraisemblance, la possession des intimés apparaît donc légitime, respectivement non dépourvue de légitimité. Or, pour que les mesures provisionnelles d'exécution anticipée en cause puissent être octroyées, il faudrait que le caractère illégitime de la possession des intimés soit rendu hautement vraisemblable. Le degré de preuve nécessaire n'est donc de loin pas atteint en l'espèce.

Les autres moyens développés par l'appelante ne conduisent pas à un résultat différent. Le fait que le transfert de propriété de l'immeuble soit nul, n'a, conformément à l'art. 20 al. 2 CO, pas pour effet

de rendre nul l'accord d'exploitation contenu au chiffre 2.4. de la convention en question, accord dont la validité n'est pas subordonnée au respect de la forme authentique (art. 11 al. 1 CO). S'agissant de l'invalidation pour dol, erreur et lésion dont se prévaut l'appelante, aucun élément au dossier ne vient l'étayer. De même, le défaut de reprise de la dette hypothécaire, dont il n'est pas clair à qui il est imputable, ainsi que les divers rappels adressés par les appelants aux intimés, ne valent pas encore invalidation de la convention. Enfin, le fait que le L. _____ soit actuellement fermé, apparemment de manière temporaire, l'intimé ayant indiqué vouloir le rouvrir en février 2017, ne suffit pas à prouver que la possession serait devenue illégitime.

4. En définitive, l'appelante ne rend pas vraisemblable, et a fortiori pas hautement vraisemblable, que la possession exercée par les intimés sur l'immeuble litigieux ne serait pas légitime. La condition de l'atteinte à une prétention (art. 261 al.1 let. a CPC), préalable au prononcé de mesures provisionnelles, n'est ainsi pas réalisée, de sorte que c'est à juste titre que le premier juge a rejeté les mesures provisionnelles requises. Il n'est dès lors pas nécessaire d'examiner les autres conditions exigées par la loi, en particulier celle touchant au préjudice difficile réparable et au besoin de protection provisionnel (urgence).

Par conséquent, l'appel doit être rejeté et l'ordonnance entreprise confirmée.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'000 fr. (art. 65 al. 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Celle-ci versera aux intimés, solidairement entre eux, la somme de 7'000 fr. (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]) à titre de dépens de deuxième instance.

Par ces motifs,
le juge délégué
de la Cour d'appel civile
p r o n o n c e :

- I. L'appel est rejeté.
- II. L'ordonnance est confirmée.
- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'000 fr. (deux mille francs) sont mis à la charge de l'appelante B. _____ SA.
- IV. L'appelante B. _____ SA versera aux intimés D. _____ Sàrl et Q. _____, solidairement entre eux, la somme de 7'000 fr. (sept mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V. L'arrêt est exécutoire.

Le juge délégué :

Le greffier :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète à :

- Me Michel Dupuis (pour B. _____ SA),
- Me Luc del Rizzo (pour D. _____ Sàrl et Q. _____),

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Madame la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale.

Le juge délégué de la Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral ; RS 173.110), le cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

Le greffier :