

**JUGE DELEGUEE DE LA COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 5 septembre 2013

---

Présidence de Mme BENDANI, juge déléguée

Greffière : Mme Vuagniaux

\*\*\*\*\*

**Art. 959, 960 al. 1 ch. 1, 960 al. 2, 961 al. 1 ch. 2, 971 al. 1 et 972 al. 1 et 2 CC ; 18 LRF ; 47 al. 1 et 89 al. 3 ORF ; 261 al. 1, 262 let. b, 265 al. 1 et 2 et 315 al. 4 et 5 CPC ; 3, 6 et 20 TDC**

Statuant à huis clos sur les appels interjetés par **A.**\_\_\_\_\_, à Baar (ZG), **B.**\_\_\_\_\_**GMBH**, à Erlenbach (ZH), et **C.**\_\_\_\_\_**AG**, à Richterswil (ZH), requérants, et par **F.**\_\_\_\_\_**SA** et **G.**\_\_\_\_\_**SA**, toutes deux à Aubonne, intimées, contre l'ordonnance de mesures provisionnelles rendue le 28 mars 2013 par le juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale dans la cause qui divise les appelants entre eux, la juge déléguée de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

### **En fait :**

**A.** Par ordonnance du 28 mars 2013, dont la motivation a été envoyée le 7 mai 2013 pour notification, le juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale a rejeté la requête de mesures provisionnelles déposée le 23 mars 2012 par A.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_GmbH et C.\_\_\_\_\_AG contre F.\_\_\_\_\_SA et G.\_\_\_\_\_SA (I), révoqué le chiffre I de l'ordonnance de mesures superprovisionnelles du 26 mars 2012 (II), ordonné en conséquence la radiation de l'annotation opérée le 26 mars 2012 au Registre foncier de Nyon sous n° [...], dès que l'ordonnance sera devenue définitive (III), arrêté les frais judiciaires de la procédure superprovisionnelle et provisionnelle à 3'450 fr. à la charge des requérants A.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_GmbH et C.\_\_\_\_\_AG, solidairement entre eux (IV), dit que les requérants, solidairement entre eux, rembourseront aux intimées F.\_\_\_\_\_SA et G.\_\_\_\_\_SA, solidairement entre elles, la somme de 400 fr. dont elles ont fourni l'avance (V), dit que les requérants, solidairement entre eux, verseront aux intimées, solidairement entre elles, la somme de 16'800 fr. à titre de dépens (VI), et rejeté ou déclaré sans objet toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, le premiers juge a considéré que l'annulation par les intimées, promettantes-venderesses, de la « promesse de vente et d'achat conditionnelle et droit d'emption » du 28 juillet 2011 en faveur des requérants, promettants-acquéreurs, n'était pas constitutive d'un abus de droit, dès lors que le droit d'annuler n'exigeait pas une mise en demeure par l'interpellation du créancier et que les requérants n'avait pas versé le solde de 250'000 fr. de l'acompte d'un million à verser dans les soixante jours suivant le 29 septembre 2011, l'accord de compensation invoqué par ces derniers n'étant par ailleurs pas rendu vraisemblable. En outre, même s'il existait des circonstances de nature à ébranler la confiance des requérants, il n'était pas démontré, fût-ce au degré de la vraisemblance, que les intimées étaient devenues insolvable au sens de l'art. 83 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) après la conclusion du contrat. Par surabondance, le premier juge a également retenu que même si l'annulation de la promesse du 28 juillet 2011 était déclarée abusive, la

« promesse de vente conditionnelle et le droit d'emption » du 24 janvier 2012 conclue entre les intimées, promettantes-venderesses, et V. \_\_\_\_\_ SA, promettant-acquéreur, ne serait pas nulle ; en effet, aucune annotation ne figurait au Registre foncier concernant le droit d'emption prétendu par les requérants, les conditions d'annotation de ce droit n'étant par ailleurs pas encore réunies, et V. \_\_\_\_\_ SA n'avait pas eu un comportement contraire aux mœurs, à savoir qu'elle n'avait pas eu l'intention de nuire aux requérants par esprit de vengeance, ni induit astucieusement les intimées en erreur.

**B.** Par acte du 21 mai 2013, A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_ GmbH et C. \_\_\_\_\_ AG ont fait appel de cette ordonnance, en concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que la requête de mesures provisionnelles déposée le 23 mars 2012 est admise (I), que le chiffre I de l'ordonnance de mesures superprovisionnelles du 26 mars 2012 est confirmé (II), que l'annotation opérée le 26 mars 2012 au Registre foncier de Nyon sous numéro [...] est confirmée (III), que les frais judiciaires de la procédure superprovisionnelle et provisionnelle sont mis à la charge des intimées, solidairement entre elles (IV), que les intimées F. \_\_\_\_\_ SA et G. \_\_\_\_\_ SA solidairement entre elles, rembourseront aux appelants A. \_\_\_\_\_ et crts la somme dont elles ont fourni l'avance (montant versé à fin mars 2012) (V) et que les intimées, solidairement entre elles, verseront aux appelants les montants fixés à dire de justice à titre de dépens de 1<sup>ère</sup> et de 2<sup>ème</sup> instance (VI).

Le 21 mai 2013, F. \_\_\_\_\_ SA et G. \_\_\_\_\_ SA ont également fait appel de l'ordonnance de mesures provisionnelles du 28 mars 2013, en concluant à l'annulation des chiffres III et VI de son dispositif (2) en ce sens que la radiation de l'annotation provisoire d'une restriction du droit d'aliéner sur les immeubles [...], [...] et [...] de la commune de Grens, ainsi que [...] et [...] de la commune de Signy-Avenex opérée le 26 mars 2012 au Registre foncier de Nyon sous n° [...] en faveur de A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_ GmbH et C. \_\_\_\_\_ AG soit immédiatement ordonnée (3), que les requérants, solidairement entre eux, soient condamnés à verser à

F.\_\_\_\_\_SA et G.\_\_\_\_\_SA, solidairement entre elles, la somme de 287'884 fr. 21 à titre de dépens de première instance (4), que les requérants, solidairement entre eux, soient condamnés à payer tous les frais judiciaires et dépens de la procédure d'appel (5), que l'ordonnance attaquée soit confirmée pour le surplus (6) et que les requérants soient déboutés de toutes autres ou plus amples conclusions (7).

Dans leur réponse du 12 juillet 2013, A.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_GmbH et C.\_\_\_\_\_AG ont conclu, avec dépens, au rejet de l'appel de 21 mai 2013 de F.\_\_\_\_\_SA et G.\_\_\_\_\_SA et confirmé les conclusions de leur appel du 21 mai 2013.

**C.** La juge déléguée retient les faits suivants, sur la base de l'ordonnance complétée par les pièces du dossier :

**1.** Le requérant A.\_\_\_\_\_ est domicilié à Baar (ZG).

La requérante B.\_\_\_\_\_GmbH, dont le siège est à Erlenbach (ZH), a pour but la fourniture de services de marketing et de formations de toutes sortes, l'agence, la location et l'administration, l'assainissement, le commerce et la construction de biens immobiliers sur le territoire national et à l'étranger ; la société peut également fonder, reprendre ou participer à d'autres entreprises ainsi qu'acquérir des biens immobiliers. Elle a pour associés K.\_\_\_\_\_, gérant, [...] et [...].

La requérante C.\_\_\_\_\_AG, dont le siège est à Richterswil (ZH), a pour but l'activité en qualité d'entrepreneur général et total dans le domaine de la construction ; elle vise en particulier à fournir des services dans les domaines de la conception globale de bâtiments, dans la direction de travaux et de projets, la fiducie immobilière et la gestion de projets ; la société peut conclure toutes affaires et tous contrats susceptibles de promouvoir son but ; elle peut en outre établir des succursales sur le territoire national ou à l'étranger, participer à ou s'associer avec d'autres entreprises ; elle peut acquérir, gérer et vendre des biens immobiliers. Elle a pour membre du conseil d'administration [...].

L'intimée F. \_\_\_\_\_ SA, dont le siège est à Aubonne, a pour but les « opérations immobilières, à l'exclusion de logements ». Son administrateur est L. \_\_\_\_\_, qui bénéficie de la signature individuelle. La société est propriétaire des parcelles [...], [...] et [...] de la commune de Grens, ainsi que [...] de la commune de Signy-Avenex.

L'intimée G. \_\_\_\_\_ SA, dont le siège est à Aubonne, a pour but les « opérations immobilières, soit notamment achat, promotion, construction, mise en valeur, vente, location et gestion de tout immeuble, à l'exclusion de logements ». Son administrateur est également L. \_\_\_\_\_, qui bénéficie de la signature individuelle. La société est propriétaire de la parcelle [...] de la commune de Signy-Avenex.

**2.** Sur mandat des intimées, P. \_\_\_\_\_, architecte et administratrice secrétaire d'P. \_\_\_\_\_ SA, a déposé dans le courant de l'année 2006 une demande de permis d'implantation concernant les parcelles susmentionnées (ci-après : les parcelles litigieuses). Peu avant l'obtention de ce permis, soit le 9 juin 2006, [...], alors unique actionnaire d'F. \_\_\_\_\_ SA et G. \_\_\_\_\_ SA, a cédé la totalité de ses actions à L. \_\_\_\_\_ BV, dont L. \_\_\_\_\_ était actionnaire majoritaire et administrateur.

Pour le développement de ses activités immobilières en Suisse, L. \_\_\_\_\_ BV a créé plusieurs sociétés, dont M. \_\_\_\_\_ SA et [...], devenue N. \_\_\_\_\_ SA.

Le 10 décembre 2008, pour ses prestations relatives au projet immobilier des intimées sur les parcelles litigieuses, S. \_\_\_\_\_ SA leur a présenté deux notes d'honoraires et de frais, respectivement de 15'064 fr. et de 6'298 fr. 90, ainsi qu'une facture finale de 5'041 fr. 05.

Le 27 juillet 2011, P. \_\_\_\_\_ SA a envoyé aux intimées un relevé de compte présentant un solde de 128'321 fr. 35 en sa faveur pour

la demande de permis de construire et d'implantation d'un complexe administratif et tertiaire sur les parcelles litigieuses.

**3.** Par acte notarié Laurent Schenk du 28 juillet 2011, intitulé « promesse de vente et d'achat conditionnelle et droit d'emption », concernant les parcelles litigieuses, les requérants, promettants-acquéreurs, et les intimées, promettantes-venderesses, sont convenus notamment de ce qui suit :

« **II. PROMESSE**

(...)

### **7.1.- Prix**

Le prix est convenu et estimé à la somme totale maximum de

**--- TRENTE-CINQ MILLIONS DE FRANCS ---**

**--- (FR. 35'000'000.---) ---**

(...)

Le montant total du prix sera calculé et entièrement payé de la manière suivante:

- a) vingt-deux millions cinq cent mille francs (fr. 22'500'000.--), estimé ce jour comme la dette des promettantes-venderesses envers X.\_\_\_\_\_ dans le cadre de l'Affaire X.\_\_\_\_\_ par un versement en faveur d'X.\_\_\_\_\_ (ci-après le "Montant X.\_\_\_\_\_"), d'ici au jour de la signature de l'acte de vente,
- b) un million de francs (fr. 1'000'000.--), par un versement, dès aujourd'hui, en faveur des promettantes-venderesses (ci-après le "Premier Montant F.\_\_\_\_- G.\_\_\_\_"),
- c) cinq cent mille francs (fr. 500'000.--), par un versement d'ici au quatre août prochain, en faveur des promettantes-venderesses,
- d) un million cinq cent mille francs (fr. 1'500'000.--), par un versement dans les dix jours qui suivront la radiation de l'annotation numéro [...], mais au plus tôt le vingt-cinq août prochain,
- e) cinq millions de francs (fr. 5'000'000.--), par un versement, d'ici au trente août prochain, en faveur des promettantes-venderesses (ci-après le "Deuxième Montant F.\_\_\_\_- G.\_\_\_\_"),
- f) trois millions cinq cent mille francs (fr. 3'500'000.--), par un versement, d'ici au quinze septembre prochain, en faveur des promettantes-venderesses (ci-après le "Troisième Montant F.\_\_\_\_- G.\_\_\_\_"), et
- g) un million de francs (fr. 1'000'000.--), qui sera consigné sur le compte dont l'Association des Notaires Vaudois est titulaire, sous rubrique "notaire Laurent Schenk", jusqu'au quinze décembre prochain (...).

### **8.- Obligations des promettantes-venderesses**

Dès aujourd'hui et jusqu'au transfert de propriété en faveur des promettants-acquéreurs des Parcelles F.\_\_\_\_\_SA et de la Parcelle G.\_\_\_\_\_SA, les promettantes-venderesses s'engagent solidairement à ne contracter aucun engagement sur les parcelles

sus-désignées sans l'accord écrit préalable des promettants-acquéreurs.

De la même manière, les promettantes-venderesses garantissent que ni la société G. \_\_\_\_\_ SA ni la société F. \_\_\_\_\_ SA ne soient l'objet d'une procédure de faillite.

(...)

#### **10.- Notification**

A moins d'une disposition spécifique contraire du présent acte, toute communication entre les parties doit être adressée par courrier électronique, télécopie ou courrier ordinaire mais nécessairement suivie d'une lettre recommandée. La communication est effective à la réception du recommandé, la date de l'accusé de réception faisant foi.

(...)

#### **17.- Echéance**

La présente promesse échoira nonante jours après la réalisation des conditions ci-après, mais au plus tard le trente juin deux mille quatorze.

### **III. CONDITIONS**

La présente promesse est soumise aux conditions cumulatives suivantes :

- a) que la mention numéro [...], les annotations respectivement numéros [...], [...] et [...] et les hypothèques légales nominatives respectivement numéros [...], [...], [...], [...] et [...] sus-désignées, ainsi que toute éventuelle nouvelle hypothèque légale inscrite d'ici au jour de la signature de l'acte de vente, soient purement et simplement radiées sur les parcelles objet des présentes,
- b) que les bénéficiaires de l'annotation numéro [...] renoncent définitivement à exercer leur droit de préemption conventionnel et radient purement et simplement l'annotation précitée,
- c) que l'acte de vente enregistré au journal du Registre foncier sous numéro [...] (réd.: vente des intimées à X. \_\_\_\_\_), actuellement en cours d'inscription, soit définitivement rejeté à l'inscription, et

d) qu'elle soit autorisée par la Commission foncière rurale, Section I, à Lausanne, tous délais de recours échus.

En ce qui concerne les conditions dont parlé sous points b) et d) immédiatement ci-dessus, les demandes en cause seront adressées à qui de droit par les soins du notaire soussigné.

Dans l'hypothèse où les conditions précitées n'étaient pas réalisées, d'ici à la date de l'échéance ci-dessus, la présente promesse serait purement et simplement caduque, les parties étant déliées de leurs engagements réciproques, sans qu'il ne soit dû d'indemnité de part ni d'autre. Les promettants-acquéreurs seraient en droit de demander aux promettantes-venderesses le remboursement, dans les trente jours, dès réception de la demande, (de) l'entier des montants versés par les promettants-acquéreurs à titre de paiement du prix. Cette demande serait adressée aux promettantes-venderesses en lettre recommandée avec accusé de réception.

(...)

#### **VIII. DROIT D'EMPTION**

Pour garantir les droits des promettants-acquéreurs, les promettantes-venderesses concèdent à ces derniers, qui acceptent, un droit d'emption dont l'objet est les parcelles [...], [...] et [...] de la commune Grens et [...] et [...] de la commune de Signy sus-désignées.

Prix : trente-cinq millions de francs (fr. 35'000'000.--).

Echéance de la promesse de vente et d'achat : trente juin deux mille quatorze ou à une date antérieure fixée d'un commun accord entre parties.

Echéance du droit d'emption et de son annotation au Registre foncier : trente et un juillet deux mille quatorze.

Pour le surplus, le présent droit d'emption, qui est expressément convenu cessible, est concédé aux mêmes conditions que celles de l'acte de promesse de vente et d'achat qui précède.

(...)

#### **X. DIVERS**

(...)

Si un seul des versements prévus en paiement du prix (lettres a) à f) du point sept point un ci-dessus était encaissé par les promettantes-venderesses avec un retard de plus de vingt jours, ces dernières seraient en droit d'annuler purement et simplement la présente promesse, sans qu'il ne soit dû d'indemnité de part ni d'autre. Les sommes déjà encaissées par les promettantes-venderesses seraient alors immédiatement remboursées aux promettants-acquéreurs, sans intérêt. »

**4.** La faillite personnelle de L. \_\_\_\_\_ a été prononcée le 13 septembre 2011. Celle de L. \_\_\_\_\_ BV l'a été le 27 septembre 2011.

**5.** Le 29 septembre 2011, les parties ont signé un nouvel acte notarié Laurent Schenk, intitulé « Modification d'une promesse de vente et d'achat conditionnelle et droit d'emption », qui dispose notamment ce qui suit :

« **I. EXPOSE**

(...)

**-D.-**

Les promettants-acquéreurs ont payé aux promettantes-venderesses les montants dont parlé sous lettres b) et c), du chiffre sept point un (7.1) "Prix", chapitre deux (II) "PROMESSE" de l'acte en cause, soit les sommes d'un million de francs (fr. 1'000'000.--) et cinq cent mille francs (fr. 500'000.--) respectivement, dont quittance est ici confirmée.

**-E.-**

Les promettants-acquéreurs ont engagé avec la société X. \_\_\_\_\_, dont le siège est à Dietlikon (canton de Zurich), des négociations en vue de :

- la radiation des mention numéro [...] et annotations respectivement numéros [...] et [...] sus-désignées,
- l'obtention du rejet purement et simplement de l'acte enregistré sous numéro [...] au journal du Registre foncier et
- l'obtention de la remise des cédules hypothécaires au porteur qui grèvent actuellement les parcelles sus-désignées.

**-F.-**

A ce jour, les négociations en cause n'ont pas abouti.

**-G.-**

Compte tenu des difficultés rencontrées, les promettants-acquéreurs ont suspendu les versements dont parlé sous point sept point un (7.1) "Prix" susmentionné, en faveur des promettantes-venderesses.

**-H.-**

Par courrier recommandé du neuf septembre dernier, le conseil des promettantes-venderesses a mis les promettants-acquéreurs en demeure de leur payer, le dix-neuf septembre deux mille onze au plus tard, la somme de cinq millions de francs (fr. 5'000'000.--), soit le "Deuxième Montant F.\_\_\_- G.\_\_\_", dont parlé sous lettre e), chiffre sept point un (7.1) "Prix", chapitre deux (II) "PROMESSE" de l'acte en cause.

(...)

**II. MODIFICATION DE PROMESSE DE VENTE ET D'ACHAT CONDITIONNELLE ET DROIT D'EMPTION**

Cela exposé, les comparants conviennent de ce qui suit :

a) Les promettantes-venderesses révoquent purement et simplement la mise en demeure des promettants-acquéreurs du neuf septembre deux mille onze dont parlé sous lettre H. de l'exposé ci-dessus.

(...)

c) Les comparants annulent purement et simplement les dispositions des lettres d), e), f) et g), chiffre sept point un (7.1) "Prix", chapitre deux (II) "PROMESSE" de l'acte de promesse de vente et d'achat conditionnelle et droit d'emption dont parlé sous lettre C. de l'exposé ci-dessus et les remplacent par celles dont la teneur suit :

*"d) un million cinq cent mille francs (fr. 1'500'000.--), par un versement en faveur des promettantes-venderesses, sur le compte [...] ouvert au nom de la société R. \_\_\_\_\_ SA, d'ici à demain trente septembre prochain,*

*e) un million de francs (fr. 1'000'000.--), par un versement en faveur des promettantes-venderesses, sur le compte susmentionné, dans les soixante jours qui suivront la signature du présent acte",*

(...)

- d) Les comparants complètent les dispositions du chiffre sept point un (7.1) "Prix", chapitre deux (II) "PROMESSE" de l'acte de promesse de vente et d'achat conditionnelle et droit d'emption dont parlé sous lettre C. de l'exposé ci-dessus en y adjoignant le paragraphe suivant :

*"En cas de succès des promettantes-venderesses dans la procédure qui les oppose à la société X. \_\_\_\_\_ prénommée telle que définie aux lettres H et I de l'exposé de la présente promesse de vente et d'achat conditionnelle, et si le Montant X. \_\_\_\_\_ finalement dû est d'une somme inférieure au montant prévu, soit vingt-deux millions cinq cent mille francs (fr. 22'500'000.--), l'économie réalisée bénéficiera à cinquante pour cent (50%) aux promettants-acquéreurs et à cinquante pour cent (50%) aux promettantes-venderesses. Il est précisé que les promettantes-venderesses n'assumeront aucun surplus si le Montant X. \_\_\_\_\_ devait être supérieur à celui prévu."*

(...)

- g) Les comparants annulent purement et simplement les dispositions du chiffre dix-sept (17) "Echéance", chapitre deux (II) "PROMESSE" de l'acte de promesse de vente et d'achat conditionnelle et droit d'emption dont parlé sous lettre C. de l'exposé ci-dessus et les remplacent par celles dont la teneur suit :

*"Pour garantir les droits des promettants-acquéreurs, les promettantes-venderesses concèdent à ces derniers, qui acceptent, un droit d'emption dont l'objet est les parcelles [...], [...] et [...] de la commune Grens et [...] et [...] de la commune de Signy sus-désignées.*

*Prix : trente-cinq millions de francs (fr. 35'000'000.--).*

*Echéance de la promesse de vente et d'achat : vingt-neuf juin deux mille dix-huit ou à une date antérieure fixée d'un commun accord entre parties.*

Echéance du droit d'emption et de son annotation au Registre foncier : trente et un juillet deux mille dix-huit.

*Pour le surplus, le présent droit d'emption, qui est expressément convenu cessible, est concédé aux mêmes conditions que celles de l'acte de promesse de vente et d'achat qui précède."*

h) (...)

Pour conclure, les promettantes-venderesses s'engagent à poursuivre le procès entre elles et la société X.\_\_\_\_\_ susmentionnée actuellement pendant devant la Cour civile du Tribunal cantonal du Canton de Vaud, jusqu'à ce qu'un accord intérieur (recte : intervienne) entre X.\_\_\_\_\_ et les promettants-acquéreurs ou jusqu'au rejet définitif et exécutoire des conclusions prises par X.\_\_\_\_\_ dans sa demande du trente décembre deux mille dix. Les parties conviennent qu'ensuite du dépôt de la duplique, les frais de dite procédure seront supportés par moitié par chacune des parties. »

Le 30 septembre 2011 les requérants ont versé la somme de 1'500'000 fr. à R.\_\_\_\_\_SA.

**6.** Par courriel du 25 octobre 2011, P.\_\_\_\_\_ s'est adressée à S.\_\_\_\_\_SA en ces termes :

« (...) est-ce que vos factures ont été payées ?

Merci de me répondre rapidement, car sinon, on va vous régler avec l'acompte des acheteurs. »

Dans un courriel du 7 novembre 2011, P.\_\_\_\_\_ a encore écrit ce qui suit :

« Une promesse de vente a été signée avec des nouveaux acquéreurs. Dès que le problème X.\_\_\_\_\_ soit réglé, je pense ces prochains jours, vous serez également réglés. »

Le 17 novembre 2011, P.\_\_\_\_\_SA a requis de L.\_\_\_\_\_, pour la fin du mois de novembre 2011, le paiement du solde de ses honoraires

par 78'321 fr., compte tenu du versement d'un acompte de 50'000 fr. le 12 octobre 2011.

Le 29 novembre 2011, les requérants ont informé les intimées que la somme de 750'000 fr. leur serait créditée le lendemain et que le solde de 250'000 fr. ne pourrait être viré que le 9 décembre.

Le 30 novembre 2011, le compte bancaire d'R. \_\_\_\_\_ SA a été crédité de 750'000 fr. sur ordre des requérants.

Par contrat du 28 décembre 2011 conclu avec les curateurs de L. \_\_\_\_\_ BV, [...], dont l'actionnaire unique et administrateur est T. \_\_\_\_\_, a acquis l'entier du capital-actions des intimées.

Vers fin 2011, U. \_\_\_\_\_ BV a requis la faillite des intimées, qui, par inadvertance, n'avaient pas formé opposition à des commandements de payer. Le témoin [...], administrateur de U. \_\_\_\_\_ BV, a expliqué qu'il ne s'agissait nullement de provoquer la faillite des intimées, mais de faire pression sur elles et qu'un accord était intervenu par la suite sur le montant de la dette.

A la même époque, [...], actionnaire majoritaire et administrateur de V. \_\_\_\_\_ SA, a rencontré L. \_\_\_\_\_, qui lui a parlé d'un contrat passé avec les requérants et lui a dit vouloir l'annuler en raison du non-respect par ceux-ci de plusieurs termes contractuels.

Par courriel du 5 janvier 2012, T. \_\_\_\_\_ a confirmé à K. \_\_\_\_\_ (associé et gérant d'B. \_\_\_\_\_ GmbH) qu'au nom de G. \_\_\_\_\_ SA, F. \_\_\_\_\_ SA et R. \_\_\_\_\_ SA, les factures impayées de S. \_\_\_\_\_ SA et P. \_\_\_\_\_ SA seraient payées avec l'arriéré de 250'000 fr., comme discuté avec A. \_\_\_\_\_ en décembre, et que dès que le paiement aurait été reçu chez R. \_\_\_\_\_ SA, lesdites factures seraient réglées immédiatement.

Lors d'une séance du 19 janvier 2012 à Genève, A. \_\_\_\_\_ et L. \_\_\_\_\_ ont eu une discussion très animée, notamment au sujet du

paiement du solde de l'acompte d'un million de francs, selon acte du 29 septembre 2011. Le témoin [...] a déclaré que l'un des protagonistes avait quitté les lieux très fâché, en claquant la porte.

Par télécopie et lettre recommandée du 24 janvier 2012, constatant que les requérants étaient en retard de plus de vingt jours dans le paiement du montant convenu aux termes de l'article 7.1 lettre e) de la promesse de vente et d'achat conditionnelle et droit d'emption du 28 juillet 2011, telle que modifiée par acte du 29 septembre 2011, les intimées ont déclaré annuler purement et simplement cette promesse, conformément à son article X in fine. Le téléfax est parvenu aux requérants le 24 janvier 2012 à 21h29 et la lettre recommandée le 26 janvier 2012 à 8h47.

**7.** Par acte notarié Laurent Besso du 24 janvier 2012, les intimées ont conclu avec V.\_\_\_\_\_SA une « Promesse de vente conditionnelle et droit d'emption » portant sur les parcelles litigieuses. L'exécution de cette promesse de vente était subordonnée à plusieurs conditions (art. I ch. 1 à 8), applicables au droit d'emption concédé à V.\_\_\_\_\_SA (art. V). L'art. II ch. 3 let. b disposait que le prix de vente serait payé notamment par la reprise, par V.\_\_\_\_\_SA, de la dette des intimées envers U.\_\_\_\_\_BV, avec libération totale des intimées pour un montant de 400'000 francs. La réquisition d'annotation du droit d'emption en faveur de V.\_\_\_\_\_SA a été portée au journal du Registre foncier le 30 janvier 2012, l'affaire demeurant en suspens.

Le témoin [...] a déclaré que cette promesse de vente avait été signée une fois obtenue la confirmation par les intimées de l'annulation de celle conclue avec les requérants.

Quant au droit d'emption en faveur des requérants, avec échéance au 31 juillet 2018, son annotation n'a été requise et enregistrée au journal du Registre foncier que le 2 février 2012, l'affaire demeurant également en suspens.

Par lettre du 3 septembre (recte : février) 2012, le conseil des requérants a écrit ce qui suit à celui des intimées :

« Mes clients contestent la validité de l'annulation de la promesse de vente et d'achat conditionnelle et droit d'emption du 28 juillet 2011, modifiée par acte du 29 septembre 2011. Aussi bien la forme que le motif de cette résiliation sont nuls.

En particulier, il est faux de prétendre que mes clients seraient en retard de payer le montant de CHF 1'000'000.- mentionné au chapitre 7.1 lettre e de la promesse précitée. Mes clients ont payé CHF 750'000.-. S'agissant du solde de CHF 250'000.-, mes clients sont convenus avec MM. L.\_\_\_\_\_, administrateur de F.\_\_\_\_SA et de G.\_\_\_\_SA avec signature individuelle, et T.\_\_\_\_\_ que ce montant serait versé après confirmation par vos clients que ce solde serait affecté au paiement de dettes de vos mandantes envers S.\_\_\_\_SA, P.\_\_\_\_SA et W.\_\_\_\_GmbH. A toutes fins utiles, il est rappelé ici que le montant total de ces factures était largement supérieur à CHF 250'000.- et que c'est grâce à l'intervention de mes clients que les montants dus ont pu être ramenés à quelque CHF 219'000.- au total.

Le 5 janvier 2012, vos clientes ont confirmé par écrit cet accord, sans toutefois nommer la dette envers W.\_\_\_\_GmbH. Dès lors, les parties ont encore discuté cet accord complémentaire lors d'une conférence courant janvier 2012, à Genève. Il n'y a jamais eu de mise en demeure.

L'annulation de la promesse précitée paraît aussi contraire au principe de la bonne foi.

Mes clients offrent le paiement du solde de CHF 250'000.-. Ce montant sera payé dès que vos clientes auront confirmé par écrit que ces fonds seront affectés comme convenu. »

D'après les requérants, L.\_\_\_\_\_, A.\_\_\_\_\_ et les intimées avaient convenu que ce dernier discuterait avec certains créanciers, lesquels seraient réglés directement par les requérants en compensation avec le reliquat de 250'000 fr. sur l'acompte d'un million à verser dans les soixante jours suivant le 29 septembre 2011. Les créanciers étaient P.\_\_\_\_SA (relevé de compte du 27 juillet 2011), S.\_\_\_\_SA (facture et

notes d'honoraires du 10 décembre 2008), W. \_\_\_\_\_ GmbH, créancière de N. \_\_\_\_\_ SA, et Z. \_\_\_\_\_, qui faisait valoir des prétentions salariales contre M. \_\_\_\_\_ SA, dont il avait requis la faillite.

Le témoin Z. \_\_\_\_\_ a confirmé avoir reçu une somme de 12'500 fr. de la part d'A. \_\_\_\_\_ en vue d'obtenir le retrait d'une première requête de faillite. Pour le surplus, l'instruction n'a pas permis d'établir, fût-ce au degré de la vraisemblance, la réalité de l'accord de compensation allégué par les requérants.

**8.** Dans deux attestations « à qui de droit » du 30 mars 2012, [...], organe de révision des intimées, a confirmé que celles-ci n'étaient pas en état de surendettement ni d'insolvabilité et qu'elles ne s'étaient jamais trouvées dans une telle situation, à tout le moins depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011.

Au 23 avril 2012, le montant total des poursuites dirigées contre F. \_\_\_\_\_ SA et G. \_\_\_\_\_ SA était respectivement de 4'379'964 fr. 90 et 5'790'357 fr. 79. Ces poursuites sont toutes frappées d'opposition totale, sauf une qui est périmée. Les poursuites pendantes postérieures à l'acte du 28 juillet 2011 ont toutes été introduites par X. \_\_\_\_\_ entre le 17 janvier et le 13 mars 2012, pour un montant total de 4'118'472 fr. 30 contre chacune des intimées.

**9.** Par requête du 23 mars 2012, A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_ GmbH et C. \_\_\_\_\_ AG ont pris les conclusions suivantes, avec dépens :

« A. Par voie de mesures superprovisionnelles (art. 265 CPC et art. 152,3 CO),

I. Ordre est donné au conservateur du Registre Foncier de Nyon d'annoter une restriction du droit d'aliéner sur (art. 960,1 CC) les parcelles

- [...], Commune 243 Grens
- [...] (autre plan 16), Commune 243 Grens
- [...], Commune 243 Grens

- [...], Commune 249 Signy-Avenex
- [...], Commune 249 Signy-Avenex

B. Par voie de mesures provisionnelles (art. 261 ss CPC et art. 152,3 CO),

II. Ordre est donné au conservateur du Registre Foncier de Nyon d'annoter une restriction du droit d'aliéner sur (art. 960,1 CC) les parcelles

- [...], Commune 243 Grens
- [...] (autre plan 16), Commune 243 Grens
- [...], Commune 243 Grens
- [...], Commune 249 Signy-Avenex
- [...], Commune 249 Signy-Avenex »

Par ordonnance de mesures superprovisionnelles du 26 mars 2012, le juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale a ordonné l'annotation provisoire au Registre foncier, office de Nyon, en faveur des requérants A.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_GmbH et C.\_\_\_\_\_AG, comme promettants-acquéreurs prétendant à l'annotation d'un droit d'emption, d'une restriction du droit d'aliéner les immeubles [...], [...] de la commune de Grens, ainsi [...] [...] de la commune de Signy-Avenex (I), dit que les frais de l'ordonnance suivent le sorte de la procédure provisionnelle (II), déclaré l'ordonnance immédiatement exécutoire et dit qu'elle restera en vigueur jusqu'à droit connu sur le sort des mesures provisionnelles (III).

Dans leur « réponse et requête en fixation de sûretés » du 17 avril 2012, F.\_\_\_\_\_SA et G.\_\_\_\_\_SA ont conclu, sous suite de frais judiciaires et dépens, à ce que le juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale :

« Principalement

1. Rejette la requête de mesures provisionnelles du 23 mars 2012.
2. Mette à néant son ordonnance sur mesures superprovisionnelles du 26 mars 2012.

Subsidiairement, statuant sur la requête en fixation de sûretés

1. Astreigne Monsieur A.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_GmbH et C.\_\_\_\_\_AG conjointement et solidairement à fournir des sûretés de CHF 16.6 millions, en espèces ou sous forme de garantie bancaire provenant d'une banque de premier ordre ayant son siège en Suisse.
2. Impartisse à cet effet à Monsieur A.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_GmbH et C.\_\_\_\_\_AG un délai de cinq jours ouvrables pour le dépôt desdites sûretés.
3. Dise qu'à défaut de la constitution des sûretés ordonnées dans le délai imparti, les ordonnances sur mesures superprovisionnelles et sur mesures provisionnelles seront révoquées et cesseront de déployer leurs effets.

En tout état

4. Déboute Monsieur A.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_GmbH et C.\_\_\_\_\_AG de toutes autres ou contraires conclusions. »

**En droit :**

**1. a)** L'appel est recevable contre une ordonnance de mesures provisionnelles (art. 308 al. 1 let. b CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2010 ; RS 272]), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Les ordonnances de mesures provisionnelles étant régies par la procédure sommaire, selon l'art. 248 let. d CPC, le délai pour l'introduction de l'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). L'appel en matière de mesures provisionnelles relève de la compétence d'un juge unique (art. 84 al. 2 LOJV [loi vaudoise du 12 septembre 1979 d'organisation judiciaire ; RSV 173.01]).

**b)** L'intérêt d'A.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_GmbH et C.\_\_\_\_\_AG à l'appel est douteux (cf. infra, c. 2 et 3). La question peut toutefois rester ouverte, l'appel étant rejeté sur le fond.

L'intérêt des appelantes F. \_\_\_\_\_ SA et G. \_\_\_\_\_ SA est d'une valeur supérieure à 10'000 francs. Formé en temps utile par des parties qui y ont intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est formellement recevable.

**2. a)** 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 l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance. Le large pouvoir d'examen en fait et en droit ainsi défini s'applique même si la décision attaquée est de nature provisionnelle (JT 2011 III 43 c. 2 et les références).

**b)** 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. Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (JT 2011 III 43 c. 2 et les références).

En l'espèce, les appelants A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_ GmbH et C. \_\_\_\_\_ AG ont requis la production de plusieurs pièces, notamment tous les documents du Registre foncier relatifs aux parcelles litigieuses, ainsi que toute autorisation de transfert par la commission foncière II concernant les parcelles. Ils ont également renouvelé leurs réquisitions de production des pièces 51 à 90 et demandé l'assignation et l'audition d' [...] et d'T. \_\_\_\_\_. Ces requêtes doivent être rejetées dans la mesure de leur recevabilité, les mesures d'instruction sollicitées n'étant pas déterminantes pour l'issue du litige.

### **3. Appel de A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_ GmbH et C. \_\_\_\_\_ AG**

**3.1** Les appelants A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_ GmbH et C. \_\_\_\_\_ AG considèrent qu'une mise en danger imminente ou une violation effective de leurs droits est vraisemblable et susceptible de leur causer un dommage difficilement réparable. Ils demandent à ce qu'ordre soit donné au conservateur du Registre foncier de Nyon d'annoter une restriction du droit d'aliéner sur les immeubles [...], [...], [...] de la commune de Grens et [...] et [...] de la commune de Signy-Avenex, afin que les intimées ne puissent pas accomplir d'autres actes d'aliénation sur l'ensemble des parcelles, objet de la promesse de vente et d'achat conclue entre eux (cf. infra, c. 3.3/a), et à ce que le droit d'emption donné à V. \_\_\_\_\_ SA ne soit pas annoté au Registre foncier (cf. infra, c. 3.3/b).

#### **3.2 a) Les mesures provisionnelles**

Aux termes 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 : elle 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).

Cette disposition pose des conditions cumulatives à l'octroi des mesures provisionnelles. Pour en bénéficier, le requérant doit rendre vraisemblable qu'un droit dont il se prétend titulaire est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être et que cette atteinte est susceptible d'entraîner un préjudice difficilement réparable.

Le droit matériel définit les limites que le juge des mesures provisionnelles ne peut dépasser. Le requérant doit rendre vraisemblable, sur la base d'éléments objectifs, qu'un danger imminent menace ses droits, soit qu'ils risquent de ne plus pouvoir être consacrés, ou seulement tardivement (Bohnet, CPC commenté, Bâle 2011, n. 10 ad art. 261 CPC p. 1020).

Par préjudice, on entend tant les dommages patrimoniaux que les dommages immatériels. Le risque de préjudice difficilement réparable suppose l'urgence. Toute mesure provisionnelle implique, dans un certain sens, qu'il y ait urgence. Il faut donc qu'il y ait nécessité d'une protection immédiate en raison d'un danger imminent menaçant les droits du requérant (Hohl, Procédure civile, Tome II, 2<sup>e</sup> éd., Berne 2010, n. 1758 p. 322). La notion d'urgence comporte des degrés et s'apprécie moins selon des critères objectifs qu'au regard des circonstances ; ainsi, l'urgence apparaît comme une notion juridique indéterminée, dont le contenu ne peut être fixé une fois pour toutes. Il appartient au juge d'examiner de cas en cas si cette condition est réalisée, ce qui explique qu'il puisse se montrer plus ou moins exigeant suivant les circonstances sans s'exposer pour autant au grief d'arbitraire (TF 4P.263/2004 du 1<sup>er</sup> février 2005 c. 2.2 ; TF 4P.224/1990 du 28 novembre 1990, publié in SJ 1991 p. 113, c. 4c p. 116 ; plus récemment, Hohl, op. cit., nn. 1757-1760 p. 322).

Le risque d'un préjudice irréparable implique aussi que la mesure respecte le principe de la proportionnalité. Elle doit être apte à atteindre le but visé, nécessaire, c'est-à-dire indispensable pour l'atteindre, toute autre mesure ou action judiciaire se révélant inapte à sauvegarder les intérêts du requérant, et proportionnée à ce but, les alternatives les moins incisives devant avoir la préférence (Hohl, op. cit., nn. 1765-1766 pp. 323 s. ; Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au CPC, FF 2006 p. 6962).

Dans le cadre des mesures provisionnelles, le juge peut se limiter à la vraisemblance des faits et à l'examen sommaire du droit, en se fondant sur les moyens de preuve immédiatement disponibles, tout en ayant l'obligation de peser les intérêts respectifs du requérant et de l'intimé (Hohl, op. cit., nn. 1771-1772 p. 324, n. 1795 p. 329 et nn. 1838 ss pp. 335 s.). Le juge doit procéder à la mise en balance des intérêts contradictoires, c'est-à-dire à l'appréciation des désavantages respectifs pour le requérant et pour l'intimé, selon que la mesure requise est ordonnée ou refusée. L'examen du droit et la pesée des intérêts en présence ne s'excluent pas : le juge doit pondérer le droit présumé du

requérant à la mesure avec les conséquences irréparables que celle-ci peut entraîner pour l'intimé (Hohl, *ibid.*, n. 1780 p. 326).

Aux termes de l'art. 262 CPC, le tribunal peut ordonner toute mesure provisionnelle propre à prévenir ou à faire cesser le préjudice, notamment qu'ordre soit donné à une autorité qui tient un registre ou à un tiers (let. c).

### **b) Le droit d'emption et son annotation au Registre foncier**

Le droit d'emption est défini comme un droit d'acquisition conditionnel subordonné à une condition suspensive potestative, la déclaration d'exercice du droit (ATF 121 III 210 c. 3c ; ATF 126 III 421 c. 3a/aa). Il s'analyse comme une vente conditionnelle (Tercier, *Les contrats spéciaux*, 2009, n. 1108 ; Steinauer, *Les droits réels*, tome II, 4<sup>e</sup> éd., Berne 2012, n. 1697).

Le droit d'emption portant sur un immeuble peut être annoté au Registre foncier (art. 959 al. 1 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210] et 216a CO). L'annotation a pour effet de renforcer la position de l'empteur, dont le droit devient opposable à tout droit postérieurement acquis sur l'immeuble (art. 959 al. 2 CC). Il s'agit d'une annotation constitutive produisant à la fois l'effet typique (restriction du pouvoir de disposer) et l'effet de rattachement propter rem. Plus précisément, l'annotation modifie sur deux points les effets ordinaires du droit d'emption. En effet, en tant que droit personnel, le droit d'emption n'oblige que le promettant ; celui-ci conserve le pouvoir d'aliéner son immeuble à qui lui plaît, quitte à devoir dédommager l'empteur (art. 97 CO). L'annotation modifie cette situation :

- l'annotation a d'abord pour effet que le droit d'emption ne vaut pas seulement contre le promettant, mais qu'il subsiste contre tout propriétaire pour le temps fixé dans

l'annotation ; c'est le rattachement proprement dit à l'immeuble ;

- ensuite, si l'empteur exerce son droit, il peut demander la radiation des droits réels limités, voire des droits personnels annotés, qui ont été portés au Registre foncier après l'annotation de son droit et dont il n'a pas autorisé la constitution (ATF 1964 II 393 ; Steinauer, op. cit., nn. 1704-1707).

Avant l'exercice du droit d'emption, le concédant doit s'abstenir de tout acte qui empêcherait que l'obligation ne fût dûment exécutée (art. 152 al. 1 CO). Si le droit n'est pas annoté, cela signifie que le concédant a l'obligation de ne pas transférer la propriété de l'immeuble et de ne pas constituer sur celui-ci des droits réels limités ou des droits personnels annotés. S'il y procède, l'acte est valable car le tiers acquéreur n'est pas tenu par le pacte d'emption, mais le concédant est tenu à des dommages-intérêts ou doit accepter une réduction du prix convenu. Si le droit est annoté, l'aliénation de l'immeuble n'a pas les mêmes effets car, d'une part, le droit d'emption subsiste contre tout acquéreur de l'immeuble et, d'autre part, l'empteur devenu propriétaire peut faire radier les droits constitués postérieurement à l'annotation (Steinauer, op. cit., n. 1708a).

L'empteur ne devient pas propriétaire de l'immeuble du seul fait de l'exercice de son droit ; il n'a qu'une créance tendant au transfert de la propriété. Si le droit n'est pas annoté et que le concédant refuse de requérir l'inscription au Registre foncier du transfert de propriété, l'empteur peut agir contre lui en exécution et obtenir du juge l'annotation d'une restriction du droit d'aliéner (ATF 120 la 240 ; Steinauer, op. cit., n. 1713).

La restriction du droit d'aliéner résultant de l'art. 960 al. 1 ch. 1 CC entraîne les mêmes effets (Deschenaux, Le registre foncier, Traité de droit privé suisse, vol. V, t. II/2, 1983, pp. 278 et 523). Elle permet de garantir l'exécution d'un droit personnel par un mode réel, sans toutefois

modifier la nature obligationnelle de ce droit (ATF 104 II 170 c. 5 et les réf. ; Deschenaux, *ibid.*, p. 524).

**c) La restriction du droit d'aliéner au sens de l'art. 960 al. 1 ch. 1 CC**

Les restrictions apportées au droit d'aliéner certains immeubles peuvent être annotées, lorsqu'elles résultent d'une décision officielle, rendue pour la conservation de droits litigieux ou de prétentions exécutoires (art. 960 al. 1 ch. 1 CC). Ces restrictions deviennent, par l'effet de leur annotation, opposables à tout droit postérieurement acquis sur l'immeuble (art. 960 al. 2 CC). Des inscriptions provisoires peuvent être prises par celui que la loi autorise à compléter sa légitimation (art. 961 al. 1 ch. 2 CC).

Les annotations constitutives selon les art. 959, 960 al. 1 ch. 1 et 961 al. 1 ch. 2 CC modifient la situation juridique matérielle. Elles créent l'opposabilité à tout droit acquis postérieurement sur l'immeuble.

L'annotation aura lieu en vertu de l'art. 959 CC, si elle est prévue par une clause d'annotation du pacte d'emption ; elle sera opérée selon l'art. 960 al. 1 ch. 1 CC, si le juge l'ordonne pour protéger un droit d'emption contesté, et elle sera celle que permet l'art. 961 al. 1 ch. 2 CC, si la légitimation du propriétaire qui requiert le transfert de propriété au titulaire du droit d'emption n'est pas complète (Paul Piotet, *Les effets typiques des annotations au registre foncier*, RNR, 1969, p. 41 ; ATF 104 II 170). Il résulte des art. 959 al. 2 CC et 960 al. 2 CC que l'effet typique de l'annotation selon l'art. 959 al. 1 CC est le même que celui de l'annotation selon l'art. 960 al. 1 ch. 1 CC (Paul Piotet, *ibid.*, p. 41).

L'annotation d'une restriction du droit d'aliéner selon l'art. 960 al. 1 ch. 1 CC sert à la conservation de droits litigieux ou de prétentions exécutoires. Il faut entendre par prétentions au sens de cette disposition celles de nature obligatoire qui se rapportent à l'immeuble en question lui-même et qui ont des effets sur le Registre foncier lorsqu'elles sont

définitivement reconnues. Une restriction du droit d'aliéner annotée au Registre foncier produit des effets non seulement à l'égard de droits créés postérieurement par des actes juridiques, mais aussi à l'égard d'une mainmise qui prendrait effet postérieurement dans le cadre d'une procédure d'exécution forcée (ATF 104 II 170). L'annotation provisoire de l'art. 960 al. 1 ch. 1 CC ne crée aucune présomption : elle montre que le droit est éventuel ou contesté (Paul Piotet, op. cit., p. 53). Cette annotation rend simplement reconnaissable un droit réel allégué et empêche donc que s'il existe, ce droit soit lésé par la protection d'un tiers de bonne foi avant l'écriture définitive au Registre foncier. Elle n'a aucun effet pratique et elle est purement et simplement radiée, si le droit qu'elle doit protéger n'existe pas. Si, au contraire, ce droit existe, elle suppose une écriture définitive au Registre foncier, laquelle la remplacera (Paul Piotet, op. cit., p. 55).

#### **d) Inscriptions au Registre foncier**

Tout droit dont la constitution est légalement subordonnée à une inscription au Registre foncier, n'existe comme droit réel que si cette inscription a eu lieu (art. 971 al. 1 CC). Les droits réels naissent, prennent leur rang et reçoivent leur date par l'inscription dans le grand livre (art. 972 al. 1 CC). L'écriture au grand livre porte la date de son inscription au journal (art. 89 al. 3 ORF [ordonnance sur le registre foncier du 23 septembre 2011 ; RS 211.432.1). L'effet de l'inscription remonte à l'époque où elle a été faite dans le journal, moyennant que les pièces justificatives prévues par la loi aient été jointes à la demande (art. 972 al. 2 CC). Le droit ne prend donc naissance que s'il a été porté au grand livre, mais si tel est le cas, sa date et, en principe, son rang sont reportés à la date de l'inscription au journal (TF 5C.232/2003 du 2 mars 2004 c. 2.1 ; Steinauer, Les droits réels, tome I, 5<sup>e</sup> éd., Berne 2012, n. 897). Dans l'intervalle, soit jusqu'à l'inscription au grand livre, l'inscription au journal produit un effet analogue à l'annotation d'une restriction du droit d'aliéner au sens de l'art. 960 CC (ATF 115 II 221 ; Steinauer, ibid., n. 897a). Certes, avant le contrôle effectué par le conservateur, l'enregistrement revêt un

caractère incertain et temporaire. Il n'y a aucune garantie que la réquisition formée aboutisse à une inscription au grand livre.

Ainsi, dès qu'il est inscrit au journal, le droit réel, qui naîtra pleinement s'il est inscrit ou annoté au grand livre, existe conditionnellement et son rang est donc fixé par l'écriture au journal, et non par celle au grand livre. Ainsi, le droit inscrit au journal a la même nature que le droit réel conditionnel créé par l'annotation. Il en découle notamment que cette restriction au droit d'aliéner ne peut être supprimé par un retrait de la réquisition d'inscription ou d'annotation non approuvé par le bénéficiaire de l'écriture au journal et que le retrait unilatéral de la réquisition est inopérant (Paul Piotet, *L'annotation au Registre foncier d'une créance pécuniaire et la nature des restrictions au droit d'aliéner*, RNRf, 1980, p. 272).

Celui qui requiert une inscription au Registre foncier doit se légitimer quant à son droit de disposition et au titre sur lequel se fonde l'opération (art. 965 al. 1 CC), à défaut de quoi la réquisition doit être écartée (art. 966 al. 1 CC). Les réquisitions ne doivent être subordonnées à aucune réserve ou condition (art. 47 al. 1 ORF). Selon l'art. 18 LRF (loi sur le registre foncier du 19 octobre 2012 ; RSV 211.61), en cas d'ajournement de l'inscription jusqu'à l'obtention d'une autorisation, le conservateur du Registre foncier procède à l'inscription d'une mention « suspens » sur le feuillet concerné. Lorsque l'acquéreur d'un immeuble requiert son inscription comme propriétaire en produisant un acte de vente immobilière l'autorisant à requérir l'inscription, mais subordonnant l'obligation à une condition suspensive dont il n'établit pas simultanément la réalisation, la réquisition doit être écartée ; en effet, l'autorisation d'inscription donnée par le vendeur doit être considérée comme conditionnelle à l'instar de la vente elle-même et l'art. 47 al. 1 ORF ne permet pas de donner suite à une réquisition conditionnelle (TF 5A.19/2004 du 23 août 2004 c. 3.2 ; Brückner, *Sorgfaltspflicht der Urkundsperson und Prüfungsbereich des Grundbuchführers bei Abfassung und Prüfung des Rechtsgrundausweises*, RNRf, 1983, p. 65 ss, 74).

**3.3 a)** Les appelants demandent l'annotation d'une restriction du droit d'aliéner afin que les intimées ne puissent pas accomplir d'autres actes d'aliénation sur l'ensemble des parcelles litigieuses.

Selon les faits allégués, démontrés et par ailleurs non contestés, la réquisition d'annotation du droit d'emption en faveur de V. \_\_\_\_\_ SA a été portée au journal du Registre foncier le 30 janvier 2012, l'affaire demeurant en suspens, et la réquisition du droit d'emption en faveur des appelants A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_ GmbH et C. \_\_\_\_\_ AG n'a été portée au journal du Registre foncier que le 2 février 2012, l'affaire demeurant également en suspens.

La restriction du droit d'aliéner telle que requise par les appelants en application de l'art. 960 al. 1 ch. 1 CC consiste en ce que le droit ou le rapport juridique annoté aura, au besoin, la priorité sur les droits postérieurement acquis sur l'immeuble. En revanche, elle n'empêchera absolument pas le propriétaire de transférer son immeuble ou de le grever de droits réels limités (cf. art. 961a CC), ce que semble précisément souhaiter les appelants. Or, selon la doctrine précitée, l'inscription de la restriction du droit d'aliéner requise par les appelants aura le même effet typique que l'inscription du droit d'emption déjà effectuée, même si celle-ci ne figure, en l'état, qu'au journal, étant relevé que c'est la date de l'inscription au journal qui est décisive. En cela, l'annotation se distingue de la mention de blocage du Registre foncier - laquelle n'est toutefois pas la mesure requise - qui interdit toute opération ultérieure sur le feuillet concerné et qui est de toute façon exclue dans les cas d'annotation au sens des art. 960 et 961 CC (cf. art. 56 let. b ORF). Partant, on ne discerne pas l'intérêt des appelants à une annotation au sens de l'art. 960 al. 1 ch. 1 CC, dès lors que celle-ci n'offre pas davantage de protection que l'annotation du droit d'emption figurant déjà au Registre foncier et que la mesure sollicitée n'est pas non plus apte à atteindre le but visé.

A cela s'ajoute que les appelants ne rendent pas vraisemblable que leur droit d'emption pourra être inscrit au grand livre. En effet, il est constant que le droit d'emption a été concédé aux appelants sous plusieurs conditions cumulatives exposées au chiffre III de la « promesse de vente et d'achat conditionnelle et droit d'emption » du 28 juillet 2011 (cf. supra, let. C, ch. 3) et que celles-ci sont demeurées inchangées lors de la modification de l'acte le 29 septembre 2011. Or, les appelants n'allèguent ni ne démontrent d'aucune manière que les conditions seraient réalisées, sachant de plus que l'inscription d'un droit d'emption subordonné à plusieurs conditions dont la réalisation n'est pas établie doit être écartée, une réquisition conditionnelle étant prohibée par l'art. 47 al. 1 ORF.

Enfin, il convient de relever, à l'instar du premier juge, que l'annulation par les intimées de la promesse de vente et d'achat conditionnelle du 28 juillet 2011 n'était pas constitutive d'un abus de droit en ce sens que le droit d'annuler ne nécessitait pas une mise en demeure par l'interpellation du créancier, que ce droit était donné dès lors que les appelants n'avaient pas payé le solde de 250'000 fr. dans les soixante jours suivant le 29 septembre 2011 et que l'insolvabilité des intimées n'était pas démontrée au degré de la vraisemblance.

**b)** Les appelants demandent que le droit d'emption accordé à V. \_\_\_\_\_ SA ne soit pas annoté au Registre foncier.

Selon les faits retenus, le droit d'emption en faveur de V. \_\_\_\_\_ SA a été inscrit au journal du Registre foncier avant celui des appelants. Ainsi, si les deux procédures devaient être menées à chef par inscriptions au grand livre, le droit d'emption en faveur de V. \_\_\_\_\_ SA primerait celui dont se prévalent les appelants.

Cela étant, l'annotation d'une restriction du droit d'aliéner au sens de l'art. 960 al. 1 ch. 1 CC ne pourrait avoir pour conséquence que le droit d'emption octroyé à V. \_\_\_\_\_ SA ne soit pas annoté au Registre foncier. En effet, outre le fait qu'une restriction du droit d'aliéner est

opposable uniquement aux droits acquis postérieurement sur l'immeuble - ce qui n'est pas le cas du droit d'emption en faveur de V. \_\_\_\_\_ SA puisqu'il a été inscrit antérieurement -, l'annotation rend simplement reconnaissable un droit réel allégué et empêche donc que s'il existe, ce droit soit lésé par la protection d'un tiers de bonne foi avant l'écriture définitive au Registre foncier. De plus, conformément à la doctrine précitée, dès lors que le droit d'emption des appelants n'était pas encore annoté, l'acte en faveur de V. \_\_\_\_\_ SA est valable car le tiers acquéreur n'est pas tenu par le pacte d'emption.

**3.4** Au vu de ce qui précède, l'appel de A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_ GmbH et C. \_\_\_\_\_ AG doit être rejeté.

Des frais judiciaires de deuxième instance, par 10'000 fr. (art. 65 al. 1 et 3 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge des appelants, solidairement entre eux. Il n'est pas alloué de dépens aux intimées, dès lors que celles-ci n'ont pas été invitées à se déterminer.

#### **4. Appel d'F. \_\_\_\_\_ SA et G. \_\_\_\_\_ SA**

**4.1 a)** Invoquant une violation des art. 265 al. 2 et 315 al. 4 et 5 CPC, les appelantes F. \_\_\_\_\_ SA et G. \_\_\_\_\_ SA requièrent que la radiation de la restriction du droit d'aliéner sur les parcelles litigieuses soit immédiatement exécutoire.

**b)** Les mesures superprovisionnelles sont rendues en cas d'urgence particulière ; elles se distinguent des mesures provisionnelles (ordinaires) uniquement par le fait qu'elles sont rendues sans que la partie adverse soit entendue préalablement (art. 265 al. 1 CPC). Si le juge rend de telles mesures, il doit ensuite rapidement entendre la partie adverse et statuer sans délai sur la requête de mesures provisionnelles proprement dites (art. 265 al. 2 CPC). Il rend alors une décision sur mesures provisionnelles qui remplace la décision superprovisionnelle. Les mesures provisionnelles restent en principe en vigueur jusqu'à l'entrée en force de

la décision au fond ; elle peuvent toutefois être modifiées ou révoquées si les circonstances se sont modifiées après leur prononcé, ou s'il s'avère par la suite qu'elles sont injustifiées (art. 268 CPC).

Compte tenu du caractère urgent des mesures provisionnelles, l'appel interjeté contre une ordonnance prononçant de telles mesures est en principe dépourvu d'effet suspensif (art. 315 al. 4 CPC). Les mesures provisionnelles doivent par conséquent être exécutées malgré le recours.

L'exécution des mesures provisionnelles peut être suspendue – en principe uniquement sur requête –, mais l'effet suspensif pourrait être accordé d'office dans les procédures régies par la maxime d'office (Reetz/Hilber, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger Hrsg, 2013, 2<sup>e</sup> éd., n. 66 ad art. 315 CPC), si la partie concernée risque de subir un préjudice difficilement réparable. Une grande retenue s'impose pour l'octroi de l'effet suspensif en application de l'art. 315 al. 5 CPC (Reetz/Hilber, op. cit., n. 69 ad art. 315 CPC). Est toutefois irrecevable la requête d'effet suspensif concernant l'appel contre une décision négative, qui écarte une demande ; la suspension de cette décision, faute d'impliquer l'admission de cette demande, ne correspondrait à rien.

Lorsque la requête de mesures provisionnelles est rejetée par l'autorité de première instance, les mesures préprovisionnelles tombent, l'appel n'ayant pas d'effet suspensif. Un tel résultat peut être empêché par le dépôt d'une nouvelle requête de mesures préprovisionnelles ou par la requête de restitution de l'effet suspensif, qui ferait alors revivre les mesures superprovisionnelles. Cette dernière solution présente toutefois l'inconvénient que le prononcé d'effet suspensif ne peut intervenir qu'une fois que l'autorité de seconde instance est saisie de l'appel (Sterchi, Berner Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Berne 2012, nn. 15-16 ad art. 315 CPC).

**c)** En l'espèce, au chiffre III du dispositif de son ordonnance, le premier juge a ordonné la radiation de l'annotation opérée le 26 mars

2012 au Registre foncier de Nyon sous n° [...], dès que l'ordonnance sera devenue définitive. S'il avait simplement ordonné la radiation de l'annotation et n'avait pas procédé comme mentionné ci-dessus, il est évident que les intéressés auraient alors, devant l'instance d'appel, soit déposé une nouvelle requête de mesures superprovisionnelles, soit requis la restitution de l'effet suspensif, dont l'octroi aurait alors fait revivre les mesures superprovisionnelles. Au regard de la nature des droits requis, il est très vraisemblable que la mesure sollicitée aurait été accordée, de sorte qu'en définitive le résultat aurait été le même.

**4.2 a)** Invoquant une violation des art. 95 ss CPC, 3, 6 et 20 TDC (tarif du 23 novembre 2010 des dépens en matière civile ; RSV 270.11.6), les appelantes requièrent une indemnité de dépens de 287'884 fr. 20 en lieu et place des 16'800 fr. alloués par le premier juge.

**b)** Aux termes de l'art. 3 TDC, en règle générale, la partie qui succombe est tenue de rembourser à la partie qui a obtenu gain de cause tous les frais nécessaires causés par le litige (al. 1). Dans les contestations portant sur des affaires patrimoniales, le défraiement est fixé, selon le type de procédure et dans les limites des tableaux figurant aux articles 4 à 8 et 10 à 13 du tarif, en considération de l'importance de la cause, de ses difficultés, de l'ampleur du travail et du temps consacré par l'avocat ou l'agent d'affaires breveté. A cet égard, le juge apprécie l'étendue des opérations nécessaires pour la conduite du procès et se fonde, en règle générale, sur le tarif horaire moyen usuellement admis, réduit de 15 % dans les causes dont la valeur litigieuse ne dépasse pas 30'000 fr. et augmenté de manière adéquate dans les causes dont la valeur litigieuse est supérieure à 300'000 fr. (al. 2). Lorsque la valeur litigieuse ne peut pas être chiffrée, le défraiement est fixé librement d'après les autres éléments d'appréciation mentionnés à l'alinéa 2 (al. 3).

L'art. 6 TDC, intitulé « Tarif en matière de procédure sommaire », dispose ce qui suit :

Valeur litigieuse (en francs)	Défraiement (en francs)
- de 0 à 2'000 fr.	- de 100 à 600 fr.

- |                          |  |
|--------------------------|--|
| - de 2'001 à 5'000       | - de 400 à 1'000                         |
| - de 5'001 à 10'000      | - de 800 à 2'000                         |
| - de 10'001 à 30'000     | - de 1'000 à 3'000                       |
| - de 30'001 à 100'000    | - de 1'500 à 6'000                       |
| - de 100'001 à 250'000   | - de 3'000 à 8'000                       |
| - de 250'001 à 500'000   | - de 4'000 à 9'000                       |
| - de 500'001 à 1'000'000 | - de 5'000 à 10'000                      |
| - supérieure à 1'000'000 | - de 6'000 à 1 % de la valeur litigieuse |

Selon l'art. 20 TDC, dans les causes qui ont nécessité un travail extraordinaire, notamment lorsque les moyens de preuve ont été longs et difficiles à réunir ou à coordonner, que le dossier a pris une ampleur considérable ou que les questions de fait ou de droit ont été particulièrement compliquées, le juge saisi peut fixer des dépens supérieurs à ceux prévus par le tarif (al. 1). Lorsqu'il y a une disproportion manifeste entre la valeur litigieuse et l'intérêt des parties au procès ou entre le taux applicable selon le présent tarif et le travail effectif de l'avocat ou de l'agent d'affaires breveté, la juridiction peut fixer des dépens inférieurs au taux minimum (al. 2).

**c)** En l'espèce, en application des dispositions précitées et compte tenu de la nature de la procédure, de la difficulté de la cause et des opérations effectuées, c'est à bon escient que le premier juge a considéré que les requérants devaient verser aux intimées, solidairement entre elles, la somme de 16'800 fr. à titre de défraiement du représentant professionnel et débours nécessaires.

**4.3** Il s'ensuit que l'appel d'F. \_\_\_\_\_ SA et G. \_\_\_\_\_ SA doit être très partiellement admis. Le chiffre III du dispositif de l'ordonnance attaquée doit être modifié en ce sens que la radiation de l'annotation opérée le 26 mars 2012 au Registre foncier de Nyon, sous n° [...], est ordonnée, la décision étant confirmée pour le surplus.

Des frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 3'500 fr. (art. 65 al. 1 et 3 TFJC), sont mis à la charge des appelantes, solidairement entre elles. Vu l'issue de la procédure, les dépens de deuxième instance doivent être compensés.

Par ces motifs,  
la juge déléguée de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,  
statuant à huis clos,  
prononce :

- I. L'appel de A.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_  
GmbH et C.\_\_\_\_\_  
AG est rejeté.
- II. L'appel de F.\_\_\_\_\_  
SA et G.\_\_\_\_\_  
SA est très partiellement admis.
- III. L'ordonnance est réformée comme il suit au chiffre III de son dispositif :  
  
III. **ordonne** en conséquence la radiation de l'annotation opérée le 26 mars 2012 au Registre foncier de Nyon sous n° [...].  
  
L'ordonnance est confirmée pour le surplus.
- IV. Les frais judiciaires de deuxième instance sont mis, par 10'000 fr. (dix mille francs), à la charge des appelants A.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_  
GmbH et C.\_\_\_\_\_  
AG, solidairement entre eux, et par 3'500 fr. (trois mille cinq cents francs) à la charge des appelantes F.\_\_\_\_\_  
SA et G.\_\_\_\_\_  
SA, solidairement entre elles.
- V. Il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance.
- VI. L'arrêt motivé est exécutoire.

La juge déléguée :

La greffière :

Du 6 septembre 2013

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies à :

- Me Philippe Richard (pour A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_ GmbH et C. \_\_\_\_\_ AG)
- Me Frédéric Serra (pour F. \_\_\_\_\_ SA et G. \_\_\_\_\_ SA)

La juge déléguée 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), 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).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- M. le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale

La greffière :