

JUGE DELEGUÉE DE LA COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 10 avril 2014

Présidence de Mme CHARIF FELLER, juge déléguée
Greffière : Mme Tille

Art. 261, 262, 269 let. a CPC ; 64 CO

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **Z.**_____, à [...],
requérant, contre l'ordonnance de mesures provisionnelles rendue le 20
décembre 2013 par la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale
cantonale dans la cause divisant l'appelant d'avec **J.**_____, à
[...], **F.**_____, à [...], et **R.**_____ **SA**, à [...], intimés, la Juge déléguée de
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance de mesures provisionnelles du 20 décembre 2013, la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale a déclaré irrecevable, respectivement rejeté la requête de mesures provisionnelles déposée le 9 août 2013 par le requérant Z._____ contre les intimés J._____, F._____ et R._____ SA (I), mis les frais judiciaires de la procédures provisionnelle, arrêtés à 2'350 fr., à la charge du requérant (II), dit que le requérant versera à l'intimée J._____ la somme de 945 fr. et à F._____ la somme de 945 fr. à titre de dépens (III) et déclaré l'ordonnance immédiatement exécutoire (IV).

En droit, s'agissant de la conclusion I du requérant Z._____, par laquelle celui-ci a en substance sollicité qu'interdiction soit faite à F._____ et J._____ d'aliéner, respectivement porter atteinte à la valeur de l'immeuble faisant partie de la propriété par étages «Résidences en [...]» de quelque manière que ce soit, sous peine de la menace des peines d'amendes de l'article 292 CP (Code pénal suisse du 21 décembre 1937, RS 311.0), jusqu'à droit connu sur l'action au fond, le premier juge a retenu que le procès au fond aurait pour objet non pas l'attribution de l'immeuble litigieux mais bien la reconnaissance de l'existence d'une créance du requérant à l'encontre des intimés J._____ et F._____, avoisinant le montant des fonds libérés. Celle action étant de nature pécuniaire, l'exécution forcée de la créance était soumise au droit fédéral sur la poursuite (art. 38 al. 1 LP [loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite du 11 avril 1889, RS 281.1]), ce qui excluait, conformément à l'art. 269 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008, RS 272), la voie des mesures provisionnelles pour en garantir le recouvrement après procès. Par conséquent, le premier juge a déclaré la conclusion I du requérant irrecevable. Par surabondance, le premier juge a considéré, pour le cas où la résiliation du contrat de vente serait valable, qu'il n'était pas exclu que le juge du fond astreigne les intimés à rembourser le montant litigieux au requérant, sa prétention étant vraisemblable au regard de l'art. 62 ss CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220).

Le premier juge a cependant estimé que le requérant ne rendait pas vraisemblable, sur la base d'éléments objectifs, que les intimés seraient sur le point de disposer de leur bien ou de le mettre en gage, partant qu'il serait exposé à un risque de préjudice difficilement réparable. En outre, le risque que les intimés vendent leur immeuble restait faible, dès lors que le requérant possédait deux cédules hypothécaires au porteur le grevant pour un montant total de 392'000 fr., de sorte que, dans ces conditions, aucun acquéreur ne conclurait un acte de vente.

B. Par acte du 30 décembre 2013, Z._____ a formé appel contre cette ordonnance, concluant, sous suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que la conclusion I de sa requête du 7 août 2013 soit admise.

A l'appui de son appel, l'appelant a produit une pièce.

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

1. Le requérant Z._____ est notaire à [...] et [...].

Les intimés J._____ et F._____ forment la communauté héréditaire de feu [...].

L'intimée R._____ SA est une société anonyme, qui a son siège à [...] et dont le but est notamment l'exploitation d'une agence immobilière, d'un bureau d'assurances, la fourniture de prestations de services et de conseils, l'acquisition, la vente, l'échange, la location, la construction, le financement, la gestion, l'exploitation, la gérance d'immeubles ou de terrains, avec ou sans accessoires, et toutes opérations similaires en Suisse ou à l'étranger propres à atteindre ou à favoriser la réalisation du but social. Q._____ est l'administrateur unique de cette société.

V._____ est courtier immobilier.

2. Les intimés J._____ et F._____ sont propriétaires communs d'un immeuble sis à [...], dont la désignation cadastrale est notamment la suivante:

« Commune:	[...]
Numéro d'immeuble:	[...]
Immeuble de base:	B-F [...]
Quote-part:	[...]
Droit exclusif	PPE "Résidences [...]" Chemin [...] Villa F Etage: Appartement de 6 pièces Lot 18 du plan
Estimation fiscale:	Fr. 680'000.00, RG 94 »

3. Le 22 septembre 2011, le requérant a établi un projet d'acte de vente à terme portant sur l'immeuble susmentionné entre les intimés J._____ et F._____ et la société acquéreuse R._____ SA pour le prix de 1'150'000 francs.

4. Le 26 octobre 2011, un second projet d'acte de vente a été établi, non plus à terme mais immédiate, entre les mêmes parties. Le prix de vente était également fixé à 1'150'000 francs. Ce document a été envoyé par courriel du même jour par le secrétaire juridique du requérant à J._____ et F._____, avec les précisions suivantes :

« Chère Madame, cher Monsieur,

Suite au récent entretien que M. Q._____ a eu avec mon collaborateur, j'ai l'avantage de vous remettre en pièce jointe le projet de l'acte de vente de la parcelle [...].

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir prendre connaissance de ce document et me faire part de vos éventuelles remarques.

Je vous informe que j'ai adressé un courrier à [...] SA lui demandant les deux titres hypothécaires grevant le lot 18 de la propriété par étages « Résidences [...] ».

Nous avons convenu avec M. [...] de la date du mercredi 16 novembre 2011 à 10.30 en l'Etude à [...] pour la signature de cette affaire.

Bien entendu, je reste à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire que vous pourriez désirer.

J'adresse copie du présent courriel à M. V. _____ et à M. Q. _____ pour leur information. (...) »

V. _____ a répondu à ce courriel le 27 octobre 2011 de la manière suivante:

« (...)

Comme convenu entre les parties, la vente n'est plus à terme mais ferme au 16 Nov avec libération des fonds immédiate de 910'000 chf et paiement différé du solde 240'000 chf au plus tard au 31 mars 2012.

Que se [passe-t-il] au 31 mars 2012 si Mr Q. _____ n'est pas en mesure d'honorer le solde (non solvable, faillite, décès, ou autre....) ? Ne devrait on pas inclure une clause pénale usuelle avec 20 jours à partir du 31 Mars 2012 pour garantir le paiement, faute de quoi les vendeurs déclareraient carence ou une autre formulation de garantie que le solde soit exigible? (...) »

Par courriel du 11 novembre 2011, le secrétaire juridique du requérant, agissant au nom de celui-ci, a répondu ce qui suit :

« Cher Monsieur,

Les vendeurs disposent de deux possibilités

1. Garantir leur créance au moyen d'une cédule hypothécaire
2. Inscrire une hypothèque légale du vendeur

Ces droits ne pourront néanmoins pas être préférables à la cédule hypothécaire de fr. 910'000.-- qui servira de garantie au créancier de l'acheteur.

En outre, en cas d'inexécution du contrat, les vendeurs pourront en outre se départir du contrat, ce qui implique un nouveau transfert de propriété en faveur des vendeurs et la restitution du prix de vente.

Une clause pénale n'es [sic] à mon avis pas utilisable. (...) »

5. Le 16 novembre 2011, les intimés J. _____, F. _____ et R. _____ SA, cette dernière étant représentée par son administrateur Q. _____, ont passé devant le requérant un acte de vente authentique, lequel prévoyait notamment ce qui suit:

« 5.- **Valeurs:**

Le prix de vente est fixé à la somme de :

UN MILLION CENT CINQUANTE MILLE FRANCS

Fr. 1'150'000.-

(...)

Ce prix a été et sera payé comme suit:

a) Un acompte de neuf cent dix mille francs (Fr. 910'000.-) a été versé préalablement à l'instrumentation des présentes par l'acheteuse au moyen d'un virement sur le compte [...] SA / Association des Notaires Vaudois numéro IBAN [...] du notaire soussigné.

b) Le solde, soit deux cent quarante mille francs (Fr. 240'000.-), sera payé par l'acheteuse ultérieurement, mais au plus tard le 31 mars 2012, au moyen d'un virement sur le compte précité. Cette dette de l'acheteur sera garantie par une cédule hypothécaire de deux cent quarante mille francs, grevant en deuxième rang l'immeuble vendu.

Total : un million cent [cinquante] mille francs (Fr. 1'150'000.-).

(...)

8.- **Frais et impôts:**

Les frais des présentes et ceux qui en sont la suite légale, ainsi que le droit de mutation sont à la charge de l'acheteuse.

Le droit de mutation, soit Fr. 37'950.- (trente-sept mille neuf cent cinquante francs), sera versé sans délai sur le compte susmentionné par l'acheteuse.

En revanche, la commission de courtage due à V._____ à [...] et l'impôt sur les gains immobiliers est à la charge des vendeurs, dont l'attention est attirée sur l'obligation légale de consignation du cinq pour cent du prix de vente pour garantir le paiement de cet impôt. »

Cet acte a été lu par le requérant aux comparants qui l'ont approuvé séance tenante le 16 novembre 2011.

Le même jour, les intimés J._____ et F._____ ont signé la note d'honoraires de courtage de V._____ d'un montant de 43'470 francs.

6. Le requérant s'est adressé à la société G._____ SA, qui lui a avancé les fonds à titre de créancière hypothécaire. Il a ensuite libéré les fonds à hauteur de 910'000 fr., selon un décompte qu'il a établi le 17 novembre 2011, de la manière suivante :

Consignation de 5% (impôt gains immobiliers)	fr.	57'500.00
Provision pour frais de dossier	fr.	500.00
Commission de courtage V._____	fr.	43'470.00
Remboursement crédit hypothécaire [...] SA	fr.	
		360'641.90
<u>Solde prix de vente</u>		<u>fr.447'888.10</u>
Total		fr.910'000.00

7. L'intimée R. _____ SA a pris possession du bien immobilier. Elle ne s'est toutefois pas acquittée des droits de mutation, de sorte que le requérant n'a pas été autorisé à exécuter le transfert de l'immeuble au Registre foncier ni à constituer une cédula destinée à garantir la créance hypothécaire.

8. Par lettre du 19 juillet 2012, le requérant s'est adressé aux intimés J. _____ et F. _____ en ces termes:

« Suite aux derniers évènements dans le dossier de transfert de la parcelle mentionnée sous rubrique, je vous confirme que la signature du 18 juillet dernier n'a pas eu lieu et que les montants n'ont pas été transférés sur le compte de mon Etude.

J'ai pris bonne note de votre intention de renoncer purement et simplement à cette vente.

En conséquence, afin que je puisse faire le nécessaire, vous voudrez bien verser les montants suivants sur le compte de mon Etude:

- le solde du prix qui a été versé le 20 décembre 2011 sur le compte UBS (remboursement prêt hypothécaire) avec accord de l'acheteuse	fr. 360'641.90
- le solde du prix de vente versé le 20 décembre 2011 sur le compte des vendeurs avec accord de l'acheteuse	fr. 447'888.10
- le montant payé à [...] M. V. _____ - note de courtage - versement effectué le 21 décembre 2011	fr. _____ 43'470.00
TOTAL	fr. 852'000.00

(...)

J'attire votre attention sur le fait que vous devez avertir immédiatement l'acheteur de votre volonté de résilier cet acte de vente (avec copie à mon adresse svp). »

9. Par lettre du 28 septembre 2012 adressée à F. _____, le requérant lui a remis l'extrait des poursuites de la société R. _____ SA, précisant qu'il était en droit de demander des dommages et intérêts à l'encontre de cette société. Il exposait par ailleurs être tenu de rembourser au créancier hypothécaire G. _____ SA, la totalité du montant qu'il avait avancé, soit 910'000 francs.

10. Par lettre recommandée du 17 octobre 2012 adressée à R._____ SA, les intimés J._____ et F._____ ont déclaré résilier la vente instrumentée par le requérant en date du 16 novembre 2011, toutes prétentions en dommages et intérêts étant réservées.

11. Le 12 novembre 2012, le requérant a obtenu la restitution de l'impôt sur les gains immobiliers avec intérêts, pour un montant total de 58'020 fr. 90, qui a été consigné sur le compte bancaire de l'Association des notaires vaudois.

12. Le 19 novembre 2012, les intimés J._____ et F._____, par l'intermédiaire de leur conseil, ont sollicité du requérant qu'il leur transmette les cédules hypothécaires au porteur en sa possession, afin d'obtenir de leur banque le crédit nécessaire pour pouvoir rembourser notamment le montant de 360'641 fr. 90 afférent à l'ancien crédit hypothécaire [...] SA. Il s'agissait des cédules no [...] de 300'000 fr. et no [...] de 92'000 fr. grevant l'immeuble en premier et en deuxième rang.

Par lettre du 23 novembre 2012 adressée à J._____ et F._____, le requérant a offert de restituer les cédules hypothécaires précitées moyennant le versement sur le compte de son étude du montant de 851'479 fr. 10. Il a réitéré cette proposition par lettre du 13 décembre 2012.

13. Le 17 juin 2013, G._____ SA s'est adressée au requérant en ces termes:

« Suite à notre mise en demeure et à notre entretien téléphonique de la semaine passée, nous constatons que nous sommes toujours dans l'attente du versement de CHF 910'000.-, ainsi que les intérêts moratoires. D'autre part, votre mandataire, n'a pas pris la peine de nous recontacter.

Dans ces conditions, et dans la perspective d'une solution amiable rapide, nous vous prions de bien vouloir confirmer d'ici le lundi 24 juin 2013 la prise en charge de ce remboursement par la [...], votre assureur RC.

Si aucun versement n'est fait ou en l'absence de nouvelle à cette date, nous requerrons sans autre avertissement les poursuites pour le capital et les arriérés d'intérêts.

Nous nous réservons par ailleurs tous droits et moyens, ainsi que toute demande de dommages-intérêts ultérieurs. »

14. Par requête de mesures provisionnelles et superprovisionnelles du 7 août 2013, le requérant a pris, sous suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

« **I.** Faire interdiction à F. _____ et J. _____, propriétaires en mains communes de l'immeuble faisant partie de la propriété par étages "Résidences [...]", selon désignation ci-dessous, de céder, vendre, transférer ou aliéner, grever respectivement porter atteinte à la valeur de l'immeuble de quelque manière que ce soit, sous peine de la menace des peines d'amendes de l'article 292 du Code pénal suisse, jusqu'à droit connu sur l'action au fond:

Commune: [...]
Numéro d'immeuble: [...]
Immeuble de base: B-F [...]
Quote-part: [...]
Droit exclusif PPE "Résidences [...]"
Chemin [...]
Villa [...]
Etage:
Appartement de 6 pièces
Lot 18 du plan
Estimation fiscale: Fr. 680'000.00, RG 94

II. Ordonner au Conservateur du Registre foncier de [...] d'inscrire une restriction du droit d'aliéner ou de grever l'immeuble selon désignation suivante, jusqu'à droit connu sur l'action au fond:

Commune: [...]
Numéro d'immeuble: [...]
Immeuble de base: B-F [...]
Quote-part: [...]
Droit exclusif PPE "Résidences [...]"
Chemin [...]
Villa [...]
Etage:
Appartement de 6 pièces
Lot 18 du plan
Estimation fiscale: Fr. 680'000.00, RG 94

III. Autoriser Me Z. _____, notaire et officier public, à conserver jusqu'à droit connu sur l'action au fond à titre de consignation en ses mains les titres suivants:

- cédule hypothécaire au porteur de 300'000 fr. du 29 juillet 1987 portant intérêt maximum à 8% l'an et matriculée au Registre foncier de [...] sous numéro [...] grevant en premier rang l'immeuble faisant partie de la propriété par étages "Résidences [...]" selon désignation suivante:

Commune: [...]
Numéro d'immeuble: [...]

Immeuble de base: B-F [...]
Quote-part: [...]
Droit exclusif PPE "Résidences [...]"
Chemin [...]
Villa [...]
Etage:
Appartement de 6 pièces
Lot 18 du plan
Estimation fiscale: Fr. 680'000.00, RG 94

- cédule hypothécaire au porteur de 92'000 fr. du 29 juillet 1987 portant intérêt maximum à 10% l'an et matriculée au Registre foncier de [...] sous numéro [...] grevant en second rang l'immeuble faisant partie de la propriété par étages "Résidences [...]" selon désignation suivante:

Commune: [...]
Numéro d'immeuble: [...]
Immeuble de base: B-F [...]
Quote-part: [...]
Droit exclusif PPE "Résidences [...]"
Chemin [...]
Villa [...]
Etage:
Appartement de 6 pièces
Lot 18 du plan
Estimation fiscale: Fr. 680'000.00, RG 94

IV. Subsidiairement au chiffre III ci-dessus, autoriser la consignation en mains de la Chambre patrimoniale cantonale des cédules hypothécaires ci-après, jusqu'à droit connu sur l'action au fond, et aux frais des défendeurs F. _____ et J. _____:

- cédule hypothécaire au porteur de 300'000 fr. du 29 juillet 1987 portant intérêt maximum à 8% l'an et matriculée au Registre foncier de [...] sous numéro [...] grevant en premier rang l'immeuble faisant partie de la propriété par étages "Résidences [...]" selon désignation suivante:

Commune : [...]
Numéro d'immeuble: [...]
Immeuble de base: B-F [...]
Quote-part: [...]
Droit exclusif PPE "Résidences [...]"
Chemin [...]
Villa [...]
Etage:
Appartement de 6 pièces
Lot 18 du plan
Estimation fiscale: Fr. 680'000.00, RG 94

- cédule hypothécaire au porteur de 92'000 fr. du 29 juillet 1987 portant intérêt maximum à 10% l'an et matriculée au Registre foncier de [...] sous numéro [...] grevant en second rang l'immeuble faisant partie de la propriété par étages "Résidences [...]" selon désignation suivante:

Commune : [...]
Numéro d'immeuble: [...]
Immeuble de base: B-F [...]
Quote-part: [...]
Droit exclusif PPE "Résidences [...]"
Chemin [...]
Villa [...]
Etage:
Appartement de 6 pièces
Lot 18 du plan
Estimation fiscale: Fr. 680'000.00, RG 94

- V.** Dire que les mesures prises sous chiffres I et II seront levées et les cédules hypothécaires consignées sous chiffre III, subsidiairement chiffre IV ci-dessus, restituées aux intimés moyennant restitution par ces derniers en mains du requérant Me Z._____ de la somme de 852'000 francs, intérêts moratoires réservés dès le 20 décembre 2011.
- VI.** Impartir à Me Z._____ un délai de trois mois dès décision de mesures provisionnelles définitive pour ouvrir action au fond.
- VII.** Dire qu'il n'y a pas lieu à astreindre le requérant à des sûretés. »

Par décision du 9 août 2013 du Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale, la requête de mesures superprovisionnelles du requérant a été rejetée.

Les intimés J._____ et F._____ se sont déterminés le 6 septembre 2013, concluant, sous suite de frais et dépens, au rejet de la requête et subsidiairement à ce que le requérant soit astreint à fournir des sûretés.

L'audience de mesures provisionnelles s'est tenue le 20 novembre 2013, en présence du requérant, assisté de son conseil, des intimés J._____ et F._____, assistés de leur conseil respectif, et de l'administrateur unique de R._____ SA, Q._____.

En droit :

- 1.** L'appel est recevable contre les ordonnances de mesures provisionnelles (art. 308 al. 1 let. b CPC), dans les causes non patrimoniales ou celles dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure est supérieure à 10'000 fr. (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 est de la compétence du juge unique (art. 84 al. 2 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979; RSV 173.01]). Formé en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est 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 (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 134). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Tappy, op. cit., p. 135). 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).

b) Aux termes de 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 (let. a) 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 (let. b), 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 (TF 5A_695/2012 du 20 mars 2013 c. 4.2.1 ; TF 4A_334/2012 du 16 octobre 2012 c. 3.1, SJ 2013 I 311 ; JT 2011 III 43 c. 2 et les références citées).

En l'espèce, l'appelant produit en appel un courrier du 27 novembre 2013, adressé par R. _____ SA à la Chambre patrimoniale cantonale après l'audience du 20 novembre 2013 (pièce 20). Selon l'appelant, il résulterait de ce courrier que R. _____ SA avait entamé des travaux et acquitté des charges PPE. L'appelant ne démontre pas pour quelle raison ces faits, qui existaient déjà avant la fixation de l'objet du litige par la première instance (faux novas), ne pouvaient être invoqués ou produits devant celle-ci en faisant preuve de la diligence requise (art. 317 al. 1 let. b CPC). Par conséquent, cette pièce est irrecevable. Au demeurant, à supposer recevable, elle ne paraît pas pertinente dans le cadre de la présente procédure de mesures provisionnelles mais du litige au fond.

c) L'appelant, qui précise que l'objet de l'appel est limité à la conclusion I de sa requête de mesures provisionnelles, conteste que la mesure provisionnelle requise soit une mesure de séquestre (cf. infra c. 3) et invoque en outre la violation des art. 261 et 262 CPC (cf. infra c. 4).

3. a) L'appelant soutient que sa conclusion I visant à ce qu'interdiction soit faite aux intimés J. _____ et F. _____ de céder, vendre, transférer ou aliéner l'immeuble, grever respectivement porter atteinte à la valeur de l'immeuble de quelque manière que ce soit, ne constitue pas une mesure de séquestre qui relèverait du droit fédéral des poursuites, mais qu'elle viserait avant tout à éviter que ne se modifie, au détriment du requérant, respectivement de la société R. _____ SA, un état de choses donné jusqu'à droit connu au fond.

b) L'art. 38 al. 1 LP prévoit que l'exécution forcée ayant pour objet une somme d'argent ou des sûretés à fournir s'opère par la poursuite pour dettes. L'art. 269 let. a CPC réserve expressément les dispositions de la LP concernant les mesures conservatoires lors de l'exécution de créances pécuniaires. Le recouvrement des dettes d'argent et les mesures conservatoires les concernant sont dévolues à la LP, sous réserve des mesures conservatoires prévues par la loi (art. 262 let. e CPC ; Message du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse CPC, FF

2006 6841, p. 6964; Bohnet, CPC commenté, Bâle 2011, n. 3 ad art. 269 CPC). Le juge ne peut pas, par voie de mesures provisionnelles fondées sur les art. 261 ss CPC, garantir le recouvrement après procès de sommes d'argent en faveur du créancier (ATF 108 II 180). Il en va de même de toute mesure analogue au séquestre des art. 271 ss LP, destinée à assurer le paiement d'une somme d'argent (Bohnet, op. cit., n. 3 ad art. 269 CPC).

c) En l'espèce, c'est à juste titre que le premier juge, relevant que l'objet du procès au fond était de nature pécuniaire et qu'il visait la reconnaissance d'une créance correspondant au montant des fonds libérés, a retenu qu'il ne tendait pas à l'attribution de l'immeuble litigieux et qu'il tombait ainsi sous le coup de l'art. 269 let. a CPC.

Au surplus, dans la mesure où l'appelant invoque qu'il pourrait être amené à faire constater la validité de la résiliation ou non, le fait que des preuves puissent disparaître quant à l'état de choses donné ne paraît pas suffisant pour l'admission de mesures provisionnelles, dès lors que la preuve à futur est, le cas échéant, à disposition pour faire constater sans attendre l'(in)existence d'une créance contestée (cf. Bohnet, op. cit., n. 20 et 24 ad art. 88 CPC et les références).

Le moyen de l'appelant, mal fondé, doit dès lors être rejeté.

4. a) Selon l'appelant, si la résiliation du contrat de vente devait être considérée comme valable, il serait tenu personnellement quant à la restitution des fonds prêtés au créancier hypothécaire. Il disposerait ainsi d'un droit direct, au titre de l'enrichissement illégitime, pour agir en recouvrement à l'encontre des vendeurs, l'aliénation par ceux-ci du bien immobilier litigieux entraînant cependant une aggravation du dommage dont il répondrait. L'interdiction de l'aliénation viserait en outre la conservation des preuves en relation avec l'attitude des vendeurs enrichis qui prétendraient déjà que l'immeuble en cause aurait subi des détériorations. A l'inverse, si la résiliation du contrat de vente n'était pas valable, l'appelant pourrait conclure devant le juge du fond à être autorisé à faire exécuter le transfert du bien litigieux et à constituer la cédule

hypothécaire devant servir de garantie en faveur du créancier hypothécaire, ce qu'une aliénation préalable de l'immeuble ne permettrait pas.

b) Aux termes de l'art. 261 CPC, le requérant de mesures provisionnelles doit rendre vraisemblable qu'une prétention dont il est titulaire est l'objet d'une atteinte illicite ou risque de l'être (art. 261 al. 1 let. a CPC) et que cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable (art. 261 al. 1 let. b CPC).

L'art. 261 al. 1 CPC pose des conditions cumulatives à l'octroi de mesures provisionnelles. S'agissant de la notion de vraisemblance, qui concerne l'ensemble des conditions prévues par l'art. 261 al. 1 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, op. cit., n. 4 ad art. 261 CPC et les références).

L'octroi de mesures provisionnelles implique donc de rendre vraisemblable, d'une part, les faits à l'appui de la prétention et, d'autre part, que celle-ci fonde vraisemblablement un droit; le requérant doit ainsi rendre vraisemblable que le droit matériel invoqué existe et que le procès a des chances de succès (ATF 131 III 473 c. 2.3). Le requérant doit également rendre vraisemblable qu'un danger imminent menace ses droits (Bohnet, op. cit., nn. 7 à 12 ad art. 261 CPC). Quant au préjudice, on entend par là tant les dommages patrimoniaux que les dommages immatériels. Un préjudice financier n'est en principe pas difficilement réparable (Zürcher, in DIKE-Kommentar ZPO, Zurich 2011, n. 25 ad art. 261 CPC), hormis les cas exceptionnels où il est susceptible d'entraîner la faillite de l'intéressé ou la perte de ses moyens d'existence (Seiler, Die Berufung nach ZPO, Zurich 2013, n. 991 et les références).

c) En l'espèce, le premier juge a examiné la requête sous l'angle de l'art. 261 CPC. Il n'a pas exclu au stade de la vraisemblance,

pour le cas où la résiliation du contrat de vente serait valable, l'existence d'une prétention de l'appelant, fondée sur l'enrichissement illégitime (art. 62 ss CO). Il a en revanche considéré que le requérant ne rendait pas vraisemblable son exposition à un risque de préjudice difficilement réparable en relation avec la vente ou la mise en gage de l'immeuble litigieux.

Contrairement à ce que soutient l'appelant, c'est bien un danger imminent qui est déterminant pour l'octroi de mesures provisionnelles. Or, à l'instar du premier juge, il faut admettre que le risque d'aliénation ou de la constitution d'un gage n'est pas établi au stade de la vraisemblance, ce d'autant que l'appelant dispose toujours de deux cédules hypothécaires concernant le bien en question.

d) Par ailleurs, selon l'art. 64 CO, il n'y a pas lieu à restitution, dans la mesure où celui qui a reçu indûment établit qu'il n'est plus enrichi lors de la répétition ; à moins cependant qu'il ne se soit dessaisi de mauvaise foi de ce qu'il a reçu ou qu'il n'ait dû savoir, en se dessaisissant, qu'il pouvait être tenu à restituer. On comprend par dessaisissement le fait pour l'enrichi d'avoir notamment transféré, aliéné ou donné l'objet censé être restitué (cf. Chappuis, CR CO I, 2^e éd., n. 21 ad art. 64 CO). La bonne foi est niée quand l'enrichi pouvait, au moment du transfert, s'attendre à son obligation de restituer, parce qu'il savait ou devait savoir en faisant preuve de l'attention requise, que la prestation était indue (art. 3 al. 2 CC ; cf. ATF 130 V 414 ; ATF 93 II 373, JT 1969 I 249); l'enrichi ne peut valablement invoquer le dessaisissement intervenu de mauvaise foi (Chappuis, op. cit., n. 38 et 39 ad art. 64 CO). Si l'enrichi de mauvaise foi n'est pas dessaisi, mais qu'il ne peut restituer qu'une partie de ses avoirs avant que l'appauvri ne fasse valoir son droit à répétition, l'obligation de restitution suivra les règles générales instituées aux art. 97 et 119 CO. Le débiteur répondra ainsi des détériorations subies par l'objet à restituer et supportera le fardeau de la preuve de son exculpation. Dès l'instant où l'enrichi apprend qu'il pourrait être tenu à restitution ou devrait le savoir, comme cela paraît être le cas en l'espèce, il ne peut non seulement ne plus se dessaisir des avoirs, mais a également à sa charge une obligation

de diligence en vue de la restitution (Chappuis, op. cit., n. 46 et 47 ad art. 64 CO).

Ainsi, en l'espèce, on ne saurait admettre l'existence, au stade de la vraisemblance, d'un risque d'atteinte imminente du fait d'un dessaisissement menaçant les prétentions de l'appelant qui seraient fondées sur l'enrichissement illégitime. Cela vaut également s'agissant des prétendues détériorations qui ne sont pas non plus établies, au stade de la vraisemblance.

Ce moyen doit dès lors également être rejeté.

5. En définitive, l'appel doit être rejeté en application de la procédure de l'art. 312 al. 1 CPC, et l'ordonnance doit être confirmée.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (art. 65 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelant qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, les intimés n'ayant pas été invités à répondre.

Par ces motifs,
la juge déléguée de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
en application de l'art. 312 al. 1 CPC,
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 800 fr. (huit cents francs), sont mis à la charge de l'appelant.

IV. L'arrêt est exécutoire.

La juge déléguée :

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 Stefan Graf, avocat (pour Z. _____),
- Me François Logoz, avocat (pour J. _____),
- Me Eric Ramel, avocat (pour F. _____),
- R. _____ SA

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 :

- Madame la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale.

La greffière :