

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 1^{er} juillet 2016

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

Art. 148 et 262 let. c CPC ; 960 et 961 CC

Statuant sur l'appel interjeté par **P.**_____ **SA en liquidation**, **F.**_____, et **V.**_____ **SA**, tous trois à Orbe, intimés, contre l'ordonnance rendue le 10 juillet 2015 par le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale dans la cause divisant les appelants d'avec **Z.**_____, au Mont-sur-Lausanne, requérant, le Juge délégué de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 10 juillet 2015, dont les considérants écrits ont été adressés aux parties le 30 septembre 2015, le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale a confirmé les chiffres I à IV, respectivement I, des dispositifs des ordonnances de mesures superprovisionnelles du 6 mars 2015 et du 1^{er} (recte : 2) juillet 2015, lesquels ordonnaient l'annotation au Registre foncier d'une restriction au droit d'aliéner au sens des art. 960 et 961 CC, subsidiairement le blocage du Registre foncier, portant sur les biens immobiliers suivants de la Commune d'Orbe: lots de propriété par étage [...], [...], [...] et [...], propriété de F._____; immeuble [...], propriété de P.____ SA ; immeubles [...] et [...], propriété de V.____ SA (I et II), imparti au requérant Z.____ un délai échéant au 1^{er} octobre 2015 pour faire valoir son droit en justice, sous peine de caducité des mesures ordonnées (III), rejeté la requête de production de pièce n° 170 déposée par les intimés P.____ SA, F.____ et V.____ SA (IV), rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V), renvoyé la décision sur les frais judiciaires à la décision finale (VI) et déclaré l'ordonnance immédiatement exécutoire, sous réserve de l'octroi de l'effet suspensif à un appel, ou définitive faute de demande de motivation, et dit qu'elle restera en vigueur jusqu'à droit connu sur le fond du litige (VII).

En droit, le premier juge, statuant sur une requête de mesures provisionnelles de Z.____, a relevé que par convention du 9 novembre 2011, celui-ci avait accordé à J.____, S.____ SA et P.____ SA un prêt à hauteur de 1'500'000 fr., lequel devait être garanti par la constitution et la mise en dépôt de cédules hypothécaires du même montant. Or, certaines cédules n'avaient pas été constituées, ni déposées, et de nombreux biens immobiliers qu'elles étaient censées grever avaient été vendus à des tiers, sans que le produit des ventes ne soit affecté au remboursement du prêt. Dès lors, il convenait d'admettre la requête et d'ordonner l'annotation provisoire au Registre foncier de restrictions au droit d'aliéner au sens des art. 960 et 961 CC, subsidiairement le blocage

du Registre foncier, un délai au 1^{er} octobre 2015 étant imparti à Z. _____ pour faire valoir son droit en justice. Examinant quels immeubles devaient faire l'objet de l'annotation provisoire, le premier juge a considéré que la convention du 9 novembre 2011, totalement lacunaire, ne permettait pas de déterminer clairement sur quelles parcelles les cédules hypothécaires censées garantir le prêt devaient être constituées, de sorte qu'il se justifiait d'ordonner l'annotation de la restriction sur chacun des immeubles de la commune d'Orbe concernés par la procédure, à savoir les lots de propriété par étage [...], [...] ([...]) ainsi que [...] et [...] ([...]), propriété de F. _____, l'immeuble [...] ([...]), propriété de P. _____ SA, ainsi que les immeubles [...] et [...] ([...]), propriété de V. _____ SA. Pour le surplus, la requête de P. _____ SA, F. _____ et V. _____ SA en inscription provisoire de servitudes, confuse et insuffisamment étayée, devait être rejetée.

B. a) Par acte du 12 octobre 2015, P. _____ SA, F. _____ et V. _____ SA ont formé appel contre l'ordonnance précitée, en concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que les chiffres I à IV, respectivement I des ordonnances de mesures superprovisionnelles du 6 mars 2015 et du 1^{er} juillet 2015 soient révoqués, les annotations au Registre foncier étant radiées avec effet immédiat. Subsidiairement, ils ont conclu à ce que Z. _____ verse des sûretés d'un montant de 200'000 fr. pour chacun des immeubles dont la restriction du droit d'aliéner subsiste, dans un délai de dix jours, sous peine de caducité des mesures provisionnelles, et à ce que divers droits et servitudes relatifs aux immeubles [...], [...], [...], [...] et [...] soient inscrits au Registre foncier de la Commune d'Orbe, selon des actes à établir par la notaire [...] et nonobstant les actuelles restrictions du droit d'aliéner ordonnées. A l'appui de leur appel, ils ont produit un bordereau de pièces.

Dans sa réponse du 19 novembre 2015, Z. _____ a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel, dans la mesure de sa recevabilité.

b) Le 2 octobre 2015, le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale a prolongé au 1^{er} décembre 2015 le délai de validation des mesures provisionnelles imparti au ch. III du dispositif de l'ordonnance du 10 juillet 2015.

Le 27 octobre 2015, le Tribunal de l'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois a déclaré P._____ SA en faillite avec effet au 30 octobre 2015. Le 16 novembre 2015, Z._____ en a informé tant le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale que le Juge délégué de céans, en requérant que « tous les délais en cours soient suspendus, en première et deuxième instances ». Les appelants se sont déterminés sur cette requête le 23 novembre 2015 et Z._____ a formulé des observations le 27 novembre 2015.

Le 24 novembre 2015, le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale a « suspendu le procès en application de l'art. 207 LP », aucune des exceptions mentionnées par cette disposition n'étant selon lui réalisée. Le 7 décembre 2015, F._____ et V._____ SA ont interjeté recours contre cette décision auprès de la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal.

Le 15 décembre 2015, le Juge délégué de céans a imparti à Z._____ un délai de 48 heures pour produire sa demande de validation des mesures provisionnelles. Le 28 décembre 2015, le même juge a rejeté la requête de suspension de Z._____ du 16 novembre 2015 et prolongé au 15 janvier 2016 le délai fixé pour produire une copie de son éventuelle demande de validation des mesures provisionnelles.

Le 6 janvier 2016, Z._____ a requis du Juge délégué de céans d'une part la suspension de la cause, respectivement la prolongation du délai pour valider les mesures provisionnelles, et d'autre part la reconsidération de sa décision du 28 décembre 2015 en ce sens que toute décision concernant la fixation du délai de validation soit suspendue et reportée à la date de l'arrêt de la Chambre des recours civile et de l'arrêt du juge délégué. A défaut, il a sollicité la transmission de la

requête à la Chambre des recours civile, pour valoir recours contre la décision du juge délégué du 28 décembre 2015. Le 8 janvier 2016, le Juge délégué de céans a suspendu la cause jusqu'à droit connu sur le recours interjeté par les appelants F._____, V._____ SA et P._____ SA en liquidation auprès de la Chambre des recours civile et rejeté pour le surplus les autres requêtes de Z._____.

Le 11 janvier 2016, Z._____ a requis du Juge délégué de céans la prolongation d'un mois du délai pour valider les mesures provisionnelles, à compter de la notification de l'arrêt de la Chambre des recours civile à intervenir.

Dans deux arrêts du 12 janvier 2016, la Chambre des recours civile a déclaré irrecevables tant le recours de F._____, V._____ SA et P._____ SA en liquidation, dirigé contre la décision de suspension du Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale du 24 novembre 2015, que celui de Z._____, dirigé contre la décision du Juge délégué de céans du 28 décembre 2015 rejetant sa requête de suspension de cause.

Le 4 février 2016, Z._____ a requis la restitution du délai pour valider les mesures provisionnelles. Il a confirmé sa demande de restitution le 26 février 2016.

La procédure d'appel a été reprise le 18 avril 2016. Le 25 mai 2016, les appelants ont requis la division de cause, en ce sens que la procédure demeure ouverte s'agissant de F._____ et V._____ SA mais qu'elle soit suspendue pour ce qui concerne P._____ SA en liquidation. Le 27 mai 2016, ils ont produit un bordereau de pièces.

Le 11 avril 2016, Z._____ a produit une créance d'un montant total de 1'946'827 fr. 50 dans la faillite de P._____ SA en liquidation.

Le 27 mai 2016, la Masse en faillite de P._____ SA en liquidation a indiqué n'avoir à ce jour pas pris de décision pour la suite du

procès. Elle a exposé ne pas s'opposer à la continuation de la procédure s'agissant de F._____ et de V._____ SA, mais a déclaré s'opposer au règlement des dépens de la partie adverse.

L'audience d'appel a été tenue le 31 mai 2016. Z._____ y a produit un bordereau de pièces ainsi qu'un procédé écrit, tandis que F._____ et V._____ SA ont produit deux pièces.

Le 6 juin 2016, les appelants ont produit une pièce et requis qu'un délai leur soit imparti pour se déterminer sur les pièces produites par l'intimé lors de l'audience d'appel. Le 9 juin 2016, Z._____ a conclu à l'irrecevabilité de cette requête. Le même jour, le Juge délégué de céans a rejeté la requête.

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

1. P._____ SA était une société anonyme essentiellement active dans le domaine de l'immobilier, dont le siège se situait à Orbe. Ses administrateurs étaient J._____ et F._____, puis dès mai 2015, F._____ uniquement. Elle était la propriétaire depuis le 13 décembre 2010 de la parcelle [...] de la commune d'Orbe, sise [...], ainsi que, depuis une date inconnue, des lots de propriété par étage [...] à [...] de la commune d'Orbe, sis [...], qu'elle avait achetés à J._____. Par décision du Tribunal de l'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois du 27 octobre 2015, P._____ SA a été déclarée en faillite avec effet au 30 octobre 2015.

S._____ SA, avec siège à Orbe, avait pour but l'exploitation d'une entreprise comprenant boulangerie, pâtisserie, traiteur et café-restaurant. J._____ en était l'administrateur unique avec signature individuelle. [...] y a été employé en qualité d'adjoint de la direction. Après avoir changé sa raison de commerce en [...] SA le 30 juin 2014, la société a été déclarée en faillite avec effet au 10 octobre 2014.

J._____ était notamment propriétaire des parcelles [...] de la commune de [...] et [...] de la commune d'Orbe, sise [...]. Sa faillite personnelle a été ouverte le 2 juin 2015 par l'Office des faillites de l'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois.

2. Par convention du 9 novembre 2011, rédigée par le notaire C._____, Z._____, d'une part, et J._____, S._____ SA et P._____ SA, d'autre part, sont convenus de la mise à disposition par Z._____ de la somme de 1'500'000 fr. jusqu'au 31 décembre 2017 (art. 1 à 3), aux fins de réaliser divers projets immobiliers à Orbe, notamment le projet immobilier du [...], concernant les parcelles [...] et [...] de cette commune. Cette somme devait être versée sur le compte [...] du notaire C._____ (art. 4) et porter intérêt à 7,5 % l'an puis à 8 % l'an dès le 1^{er} janvier 2014 (art. 5). Le montant mis à disposition devait être amorti à raison de 120'000 fr. par an de 2013 à 2017, soit un total de 600'000 fr., le solde devant être remboursé au 31 décembre 2017, ensuite de la réalisation de l'opération immobilière du [...], étant précisé que le bénéfice de cette opération devait être bloqué sur le compte de gestion du notaire C._____ à hauteur du montant résiduel dû, afin d'en garantir le remboursement (art. 6).

L'art. 7 de la convention, qui détaillait les garanties accordées à Z._____, était rédigé dans les termes suivants :

« 7. J._____ met en dépôt, auprès de C._____ notaire à Echallens, en garantie, les cédules hypothécaires suivantes :

CHF 800'000.-- (huit cent mille francs suisses), cédule de [...]

CHF 700'000.-- (sept cents mille francs suisses), cédules sur 10 lots de PPE sur l'immeuble [...] et 5 lots de PPE sur l'immeuble [...].

En cas de libération des cédules hypothécaires par suite de vente des lots, une cession du prix de vente, calculée en fonction des millièmes de PPE par rapport aux cédules constituées, sera notifiée

en faveur du créancier auprès du notaire C._____ ou tout autre notaire chargé de la vente.

Les cédules hypothécaires seront constituées à hauteur de CHF 500'000.-- (cinq cent mille francs suisses) pour le bâtiment [...] et CHF 200'000.-- (deux cent mille francs suisses) pour le bâtiment [...].

La libération complète des cédules ne sera effective qu'après obtention du montant de CHF 700'000.- (sept cent mille francs suisses) garanti par les titres en cause. »

La convention prévoyait encore que les pièces relative à la réalisation des parcelles [...] et [...] de la Commune d'Orbe (projet du [...]) seraient établies par le notaire C._____ (art. 8), que celui-ci veillerait à ce que les autres opérations immobilières, en particulier celles concernant les parcelles [...] ([...]) et [...] ([...]) de la Commune d'Orbe soient affectées au remboursement du prêt (art. 9) et réglait les rapports internes entre les actionnaires de P._____ SA eu égard au remboursement du prêt (art. 10).

3. Par courrier du 10 novembre 2011, le notaire C._____ a confirmé à Z._____ l'existence des garanties telles que décrites à l'art. 7 de la convention du jour précédent. S'agissant des cédules hypothécaires à hauteur de 700'000 devant être constituées sur les immeubles sis [...], il a indiqué que « des ventes devant intervenir prochainement sur ces immeubles, les cédules hypothécaires pourront être remplacées par des cessions du produit de la vente ». Il a invité Z._____ à verser le montant de 1'500'000 fr. sur le compte de son étude auprès de la banque [...].

Le 16 novembre 2011, Z._____ a versé 1'500'000 fr. sur le compte précité.

Le 17 novembre 2011, C._____ a fait verser depuis le compte de son étude auprès de la banque [...] 800'000 fr. à [...] SA et 306'958 fr. à [...], à chaque fois sous la mention « versement étude C._____ pour J._____, remboursement ». Le 18 novembre 2011, il a

fait verser du même compte 170'695 fr 54 à l'Administration fédérale des contributions, sans mention, et 222'346 fr. 46 à S._____ SA, sous la mention « versement étude C._____ ».

Le 2 février 2012, en réponse à un courriel du 31 janvier 2012, C._____ a remis à Z._____ une copie de la cédule hypothécaire de 800'000 fr. grevant la propriété de J._____ à [...] et l'a informé que les cédules hypothécaires de 700'000 fr. relatives aux immeubles d'Orbe n'étaient pas encore disponibles, l'inscription étant en cours. Il a ajouté que plusieurs ventes étaient en cours, de sorte que les garanties mentionnées à l'art. 7 de la convention n'étaient pas disponibles pour l'instant, mais que l'engagement figurant sous cette clause serait respecté. La copie de la cédule de [...] fait apparaître un droit de gage d'un montant de 800'000 fr. en troisième rang, le bien immobilier étant grevé de droits de gage de rang antérieur à hauteur de 1'440'000 francs.

Dans un courriel du 28 mars 2012, envoyé pour copie à Z._____, C._____ a indiqué à I._____ que la banque [...] mettrait à disposition une cédule hypothécaire de 1'000'000 fr. en garantie du prêt accordé par Z._____ ou tout autre créancier, après un premier rang à la banque [...] réduit à 2'200'000 fr., sur des immeubles dont la valeur s'élèverait à environ 4'000'000 francs.

4. Contrairement à une promesse de vente du 30 décembre 2010, qui prévoyait la vente par [...] des parcelles [...] et [...] ([...]) de la commune d'Orbe à P._____ SA, les parcelles précitées ont finalement été vendues le 27 novembre 2012 à la société V._____ SA, pour un prix de 1'950'000 francs. La société V._____ SA a été inscrite au Registre du commerce le 29 novembre 2012. Ses administrateurs sont F._____ et N._____, tous deux avec signature individuelle, J._____ l'ayant également été jusqu'en juin 2015. Auparavant, le 9 novembre 2012, un prêt du montant du prix d'achat, soit de 1'950'000 fr., avait été accordé à V._____ SA par la société [...], dont N._____ est l'un des administrateurs, avec signature individuelle. La vente du 27 novembre 2012 a été instrumentée par le notaire C._____.

Le 11 novembre 2013, P._____ SA a vendu les lots de propriété par étage [...] et [...] de l'immeuble sis [...] à F._____, pour le prix de 68'460 francs. Le fruit de cette vente n'a pas été versé à Z._____, ni bloqué en sa faveur.

Le 14 février 2014, J._____ a vendu les lots de propriété par étage [...] et [...] de l'immeuble sis [...] à F._____ pour le prix total de 500'000 fr., soit 200'000 fr. pour le lot [...] et 300'000 fr. pour le lot [...]. Le fruit de cette vente n'a pas été versé à Z._____, ni bloqué en sa faveur.

5. Ensuite de la mise en faillite de la société [...] SA (ex-S._____ SA) avec effet au 10 octobre 2014, Z._____ a produit une créance dans la faillite de celle-ci à hauteur de 1'385'685 fr. 40 le 26 novembre 2014.

Le 11 décembre 2014, Z._____ a mis P._____ SA en demeure de régler les intérêts et l'amortissement dus au 30 novembre 2014, à savoir 256'590 fr. 10, dans un délai échéant le 22 décembre 2014, faute de quoi le prêt serait dénoncé au remboursement.

Le 28 janvier 2015, Z._____ a dénoncé le prêt au remboursement tant à l'égard de P._____ SA que de J._____.

Sur réquisition de Z._____, un commandement de payer dans la poursuite n° [...], mentionnant la somme totale de 1'916'827 fr. 50, a été notifié le 17 février 2015 à J._____ et un commandement de payer dans la poursuite n° [...], mentionnant la même somme de 1'916'827 fr. 50 a été notifié le 3 mars à P._____ SA. Tant J._____ que P._____ SA ont fait opposition. Par prononcé du 12 juin 2015, confirmé sur recours le 17 septembre 2015 par la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal, la Juge de paix des districts du Jura-Nord vaudois et du Gros-de-Vaud a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition de P._____ SA à la poursuite n° [...] à concurrence de 1'257'618 fr. 10 plus intérêt à 5 % dès le 1^{er} février 2015 et de 75'012 fr. 45 sans intérêt.

Le 2 juin 2015, la faillite personnelle de J._____ a été ouverte par l'Office des faillites de l'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois.

6. Par requête de mesures provisionnelles et superprovisionnelles du 5 mars 2015, complétée le 25 juin 2015, Z._____ a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce qu'ordre soit donné au Registre foncier d'Orbe d'annoter une restriction au droit d'aliéner, au sens des art. 960 et 961 CC, subsidiairement de mentionner un blocage du Registre foncier, portant sur les biens immobiliers suivants de la Commune d'Orbe: lots de propriété par étage [...] et [...], ([...]) ainsi que [...] et [...], ([...]), propriété de F._____ ; immeuble [...] ([...]), propriété de P._____ SA ; immeubles [...] et [...] ([...]), propriété de V._____ SA.

Par ordonnances de mesures superprovisionnelles du 6 mars 2015 et du 2 juillet 2015, le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale a fait droit aux conclusions prises à titre superprovisionnel par Z._____.

Dans leur réponse du 29 juin 2015, P._____ SA, F._____ et V._____ SA ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de la requête de Z._____ et requis à titre superprovisionnel l'inscription au Registre foncier de la Commune d'Orbe de divers droits et servitudes relatifs aux immeubles [...], [...], [...], [...] et [...], selon des actes à établir par la notaire [...], nonobstant les actuelles restrictions du droit d'aliéner ordonnées.

L'audience de mesures provisionnelles a été tenue le 1^{er} juillet 2015. Par ordonnance de mesures superprovisionnelles du 2 juillet 2015, le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale a rejeté la requête de mesures superprovisionnelles de P._____ SA, F._____ et V._____ SA du 29 juin 2015.

Le dispositif de l'ordonnance entreprise a été rendu le 10 juillet 2015. Le 25 septembre 2015, P. _____ SA, F. _____ et V. _____ SA ont requis à titre superprovisionnel puis provisionnel la révocation des chiffres I et II de l'ordonnance du 10 juillet 2015, subsidiairement le versement par Z. _____ de sûretés à hauteur de 1'400'000 fr. (sept fois 200'000 fr.), dans un délai de huit jours dès notification. Le juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale a rejeté ces requêtes le 1^{er} octobre 2015.

En droit :

1.

1.1 A titre préalable, se pose la question du respect du délai de validation des mesures provisionnelles, respectivement de la restitution de ce délai. En effet, si les mesures provisionnelles ordonnées avant litispendance ne sont pas validées par une action au fond dans le délai imparti, celles-ci deviennent caduques de plein droit, conformément à l'art. 263 CPC, ce qui aurait en l'espèce pour conséquence de priver la présente procédure d'appel de son objet.

1.2 Selon l'art. 148 CPC, le tribunal peut accorder un délai supplémentaire ou citer les parties à une nouvelle audience lorsque la partie défaillante en fait la requête et rend vraisemblable que le défaut ne lui est pas imputable ou n'est imputable qu'à une faute légère (al. 1). La requête est présentée dans les dix jours qui suivent celui où la cause du défaut a disparu (al. 2).

1.3 En l'espèce, l'ordonnance entreprise impartissait à l'intimé un délai au 1^{er} octobre 2015 pour intenter action au fond. Le 2 octobre 2015, le Juge délégué de la Chambre patrimoniale, sur requête de l'intimé du 1^{er} octobre 2015, a prolongé ce délai au 1^{er} décembre 2015. Le 24 novembre 2015, le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale a suspendu le procès, tandis que le 28 décembre 2015, le Juge délégué de céans, estimant le premier juge incompétent pour suspendre la cause au vu de

l'effet dévolutif de l'appel, a imparti à l'intimé un délai au 15 janvier 2016 pour produire une copie de son éventuelle demande au fond. Le 11 janvier 2016, l'intimé a requis du Juge délégué de céans la prolongation de ce délai d'un mois à compter de la notification de l'arrêt de la Chambre des recours civile à intervenir. Les arrêts de cette autorité déclarant irrecevables les recours dirigés tant contre la décision du 24 novembre 2015 que celle du 28 décembre 2015 ont été rendus le 12 janvier 2016. Le 4 février 2016, l'intimé a demandé la restitution du délai de validation des mesures provisionnelles, requête qu'il a réitérée le 26 février 2016. La procédure d'appel a été reprise le 18 avril 2016.

Le contexte procédural décrit, dans lequel deux juges ont rendu des décisions à priori contradictoires (l'une suspendant la procédure, l'autre rejetant la requête de suspension), lesquelles sont toutes deux demeurées en force ensuite des deux arrêts d'irrecevabilité rendus par la Chambre des recours civile, fait apparaître que l'intimé avait de bonnes raisons de penser que le délai de validation des mesures provisionnelles était suspendu. De plus, il a veillé à requérir la restitution de ce délai sitôt après avoir pris connaissance de la prise de position du juge délégué sur ce point et avant la reprise de la procédure d'appel. Dans ce contexte, il peut être considéré que cette démarche a été entreprise en temps utile et que le défaut de validation est imputable à une faute légère de l'intimé. Cette requête doit donc être admise et il convient d'impartir à ce dernier un nouveau délai, de nonante jours dès que le présent arrêt sera devenu définitif et exécutoire, pour intenter action au fond, sous peine de caducité des mesures provisionnelles.

2.

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

conformément à l'art. 248 let. d CPC, le délai pour l'introduction de l'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

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

2.2 Les appelants ont conclu à titre subsidiaire à ce que l'intimé verse des sûretés d'un montant de 200'000 fr. pour chacun des immeubles dont la restriction du droit d'aliéner subsiste, dans un délai de dix jours, sous peine de caducité des mesures provisionnelles.

En appel, les conclusions ne peuvent être modifiées que si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies et, cumulativement, que la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux (art. 317 al. 2 CPC). Selon l'art. 227 al. 1 let. a et b CPC, la prétention nouvelle ou modifiée doit non seulement relever de la procédure applicable en appel mais encore – sauf renonciation de la partie adverse à cette autre condition – présenter un lien de connexité avec l'objet de l'appel.

En l'espèce, les conclusions des appelants en versement de sûretés ont été formulées devant le premier juge le 25 septembre 2015, soit postérieurement à la notification du dispositif de l'ordonnance du 10 juillet 2015, de sorte qu'elles sont nouvelles. Les appelants n'exposent pas dans leur mémoire d'appel sur la base de quels faits nouveaux ils entendent déposer ces conclusions nouvelles et aucun élément de fait au dossier n'établit la raison pour laquelle la requête de sûretés n'a été formulée qu'au stade de l'appel. Partant, les conclusions en versement de sûretés des appelants sont irrecevables.

2.3 Les appelants ont requis le 25 mai 2016 la division de la cause, la procédure étant poursuivie à l'égard de F._____ et de V._____ SA

mais suspendue à l'égard de P._____ SA, déclarée entre-temps en faillite.

En l'espèce, le Juge délégué de céans a rejeté le 28 décembre 2015 la requête de suspension formulée par l'intimé le 16 novembre 2015, motif pris de ce que l'art. 207 al. 1 LP ne fondait pas la suspension du procès, la présente procédure en inscription provisoire d'une restriction du droit d'aliéner constituant un cas d'urgence au sens de cette disposition. Le recours interjeté par l'intimé contre cette décision a été déclaré irrecevable, tandis que les appelants n'ont pas contesté cette décision. Dès lors, la requête subséquente des appelants en « division de la cause, la procédure étant suspendue à l'égard de P._____ SA en liquidation» revient à remettre en question la décision précitée, laquelle est désormais en force. Partant, il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur cette requête (art. 59 al. 2 let. e CPC).

3.

3.1 L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les références).

3.2 Les appelants réitèrent leur requête, déjà présentée en première instance, de production, en mains du notaire C._____, de son compte de consignation où figureraient les diverses opérations en lien avec la présente affaire.

Selon l'art. 316 al. 3 CPC, l'instance d'appel peut administrer les preuves. L'autorité d'appel dispose à cet égard d'une certaine marge d'appréciation. Elle peut ainsi décider d'administrer un moyen de preuve,

alors que l'instance inférieure s'y était refusée, si elle estime qu'un élément de fait n'a pas suffisamment été instruit en première instance (Hoffmann-Nowotny, ZPO Rechtsmittel Kommentar, 2013, n. 34 ad art. 316 CPC ; Jeandin, CPC commenté, 2011, n. 5 ad art. 316 CPC).

En l'espèce, le premier juge a rejeté la requête des appelants, au motif que la pièce en question n'était pas de nature à influencer le sort de la procédure provisionnelle. Cette appréciation doit être confirmée. La présente procédure a pour objet l'inscription à titre provisionnel d'une restriction du droit d'aliéner. A cet égard, il n'est pas déterminant de savoir quels montants ont transité par le compte de consignation du notaire C._____, mais bien d'examiner si le droit à la constitution de garanties invoqué par l'intimé a été rendu suffisamment vraisemblable, respectivement si ce droit subit une atteinte susceptible de causer à l'intimé un préjudice difficilement réparable. La question des montants versés ou non sur le compte de consignation ne se posera potentiellement que dans le cadre de l'action au fond, lorsqu'il s'agira notamment de statuer sur les prétentions pécuniaires de l'intimé. A ce stade, elle est dénuée de pertinence. La requête des appelants doit donc être rejetée.

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

Parmi les pièces produites par les appelants en procédure d'appel, les pièces 130 et 131 ainsi que 139 à 143 sont postérieures à l'audience de première instance du 1^{er} juillet 2015 et sont donc recevables. Il en va de même des deux pièces qu'ils ont produit en audience d'appel, à savoir le courrier de la Municipalité d'Orbe du 24 mai 2016 et le tableau chronologique rédigé par l'appelant F._____. La pièce 134 figure déjà au dossier, de sorte qu'elle est recevable. Quant aux pièces 132 et 133 ainsi que 135 à 138, elles sont antérieures à l'audience de première instance du 1^{er} juillet 2015. En l'absence d'explications des

appelants quant à leur recevabilité, ces pièces doivent être écartées. Il en va de même de la pièce produite par les appelants le 6 juin 2016, soit postérieurement à l'audience d'appel du 31 mai 2016, à l'issue de laquelle l'instruction et les débats ont été déclarés clos, la cause étant gardée à juger.

Parmi les pièces produites par l'intimé en procédure d'appel, les pièces 1,2,4,5 et 11 sont recevables puisque postérieures à l'audience de première instance du 1^{er} juillet 2015. La pièce 3 figure déjà au dossier et elle est donc recevable. Quant aux pièces 6 à 10, antérieures à l'audience de première instance précitée, elles sont irrecevables, en l'absence d'explications de l'intimé sur ce point.

4.

4.1 Les appelants, exposant qu'il n'est possible d'ordonner des mesures conservatoires sur la base du CPC que lorsque le requérant invoque un droit réel, voire personnel et non pécuniaire, font grief au premier juge d'avoir ordonné de telles mesures, alors que la créance au fond de l'intimé serait de nature pécuniaire uniquement. Ils estiment en outre que l'intimé ne disposerait d'aucune prétention à leur égard en constitution, voire en remise de cédules hypothécaires, puisque l'art. 7 de la convention du 9 novembre 2011 prévoyait la mise en dépôt de cédules par J._____. De plus, l'intimé, par son inaction, aurait tacitement renoncé à la constitution de ces cédules. Les appelants critiquent encore la portée beaucoup trop large de l'annotation ordonnée, la parcelle [...] ([...]) n'étant même pas mentionnée dans la convention précitée et les parcelles [...] et [...] ([...]) étant propriété de V._____ SA. Enfin, les appelants relèvent la disproportion entre la valeur des garanties selon la convention, d'un montant de 700'000 fr., et celle des immeubles dont le droit d'aliéner a été restreint par annotation, dont la valeur fiscale s'élèverait à plus de 2 millions de francs.

L'intimé rappelle que l'une des conditions du prêt qu'il accordé aux trois débiteurs solidaires était la constitution de garanties réelles, en

l'occurrence des cédules hypothécaires, grevant les parcelles [...] ([...]) et [...] ([...]). Or, les cédules n'auraient jamais été constituées et les lots de propriété par étage composant ces parcelles auraient été vendus, quatre d'entre eux ayant été acquis par l'appelant F. _____ sans que ce dernier, pourtant signataire de la convention du 9 novembre 2011 en sa qualité d'administrateur de l'appelante P. _____ SA en liquidation, ne respecte l'obligation de constituer des cédules hypothécaires, respectivement de consigner le produit de la vente en vue du remboursement du prêt. L'intimé estime être le créancier d'une prétention personnelle en inscription de cédules hypothécaires sur les parcelles [...] ([...]) et [...] ([...]). De l'avis de l'intimé, le blocage des parcelles [...] et [...] ([...]) serait fondé sur les art. 56 let. b ORF et 261 et 262 CPC, puisque c'est finalement l'appelante V. _____ SA qui les a acquises, en lieu et place de P. _____ SA en liquidation, comme cela avait initialement été prévu. A cet égard, il cite l'arrêt 5A_853/2013 du 23 mai 2014 du Tribunal fédéral. L'intimé estime que ces considérations s'appliquent également à la parcelle [...] ([...]), qu'il conviendrait de bloquer afin d'empêcher l'appelante P. _____ SA en liquidation de poursuivre son opération de distraction de ses actifs. L'intimé expose qu'il envisage d'intenter une action en exécution du contrat de prêt, une action révocatoire, ainsi qu'une action pour actes et omissions illicites. Enfin, il estime que la valeur des immeubles dont le droit d'aliéner a été restreint n'est pas disproportionnée, eu égard au fait que sa créance, compte tenu des intérêts convenus, s'élèverait désormais à près de deux millions de francs.

4.2 Parmi les mesures provisionnelles que le tribunal peut ordonner selon l'art. 262 CPC figurent les mesures dites conservatoires, à savoir celles visant à sauvegarder l'état de fait et à assurer l'exécution forcée du jugement à venir (Bohnet, CPC commenté, op. cit., n. 6 ad art. 262 CPC). Le tribunal peut ainsi ordonner au registre foncier (« autorité qui tient un registre » au sens de l'art. 262 let. c CPC) d'inscrire provisoirement une restriction du droit d'aliéner conformément aux art. 960 et 961 CC, voire ordonner le blocage du registre foncier (« *Grundbuchsperr*e ») au sens de l'art. 56 ORF (ordonnance sur le registre foncier du 23 septembre 2011 ; RS 211.432.1). Ces mesures ne peuvent

servir qu'à garantir des prétentions (droits réels ou droits personnels au sens de l'art. 959 CC) en lien avec l'immeuble en question qui, si elles devaient être reconnues au fond, auraient un effet sur le registre foncier (« *die sich im Falle ihrer Anerkennung grundbuchlich irgendwie auswirken* ») (ATF 104 II 170 consid. 5 ; ATF 103 II 1 consid. 2).

S'agissant des créances purement pécuniaires, l'art. 269 let. a CPC réserve expressément les dispositions de la LP concernant les mesures conservatoires. Ainsi, le créancier qui fait valoir une créance purement pécuniaire ne peut obtenir des mesures conservatoires que sur la base de la LP, notamment des art. 271 ss LP relatifs au séquestre. Le juge ne peut dans un tel cas se fonder sur le CPC pour ordonner des mesures conservatoires, le champ d'application des mesures provisionnelles conservatoires étant en principe limité à la protection des droits réels ou personnels dont la nature n'est pas pécuniaire (CACI 11 juillet 2013/368 consid. 3.2.2). Ainsi, le blocage d'un immeuble qui sert à la garantie d'une créance pécuniaire n'ayant pas pour objet l'immeuble lui-même relève de la LP (ATF 108 II 509 consid. 8a).

4.3 En l'espèce, l'art. 7 de la convention du 9 novembre 2011 prévoit la constitution, en faveur de l'intimé, d'une cédula hypothécaire de 800'000 fr. sur la propriété de J._____ à [...] et de cédules hypothécaires à hauteur de 700'000 fr. sur dix lots de propriété par étage de la parcelle [...] ([...]) et sur cinq lots de propriété par étage de la parcelle [...] ([...]), à raison de 500'000 fr. sur la première et de 200'000 fr. sur la seconde. Ainsi, la convention accorde à l'intimé une prétention de nature réelle en constitution de droits de gage sur les immeubles précités. A cet égard, il n'est pas déterminant que la propriété des immeubles de la [...] ait entretemps ait été transférée par J._____ à P._____ SA, actuellement en liquidation, puis, finalement, à F._____, puisque c'est sur l'immeuble lui-même que porte le droit de gage accordé. Force est donc de constater que l'intimé a rendu vraisemblable son droit à la constitution de cédules hypothécaires, ce qui justifie, au vu des atteintes portées à ce droit par les emprunteurs et du risque de préjudice difficilement réparable qui en découle, l'inscription provisoire d'une restriction au droit d'aliéner au sens

des art. 960 et 961 CC. Toutefois, cette inscription n'est admissible que sur les deux immeubles précités. En effet, l'intimé n'a pas rendu vraisemblable qu'il disposerait d'un droit à la constitution de sûretés réelles sur d'autres immeubles que ceux mentionnés par l'art. 7 de la convention. Cet article désignant précisément sur quels immeubles les sûretés réelles devaient être constituées, il n'est pas possible, comme le fait le premier juge, de considérer que « l'acte ne permet pas de déterminer clairement sur quelles parcelles les cédules hypothécaires censées garantir le prêt du requérant devait être constituées » et qu'ainsi « il se justifie d'ordonner une annotation sur chacun des immeubles concernés par la présente procédure ». La parcelle [...] [...] n'est mentionnée nulle part dans la convention. Quant aux parcelles [...] et [...] ([...]), l'intimé ne disposait que d'une prétention pécuniaire en remboursement de son prêt sur le produit de l'opération immobilière à réaliser sur celles-ci, sans qu'aucune sûreté à caractère réel n'ait été convenue. En l'absence de vraisemblance de tout droit à caractère réel sur ces parcelles, il n'est pas admissible d'y ordonner l'annotation, même provisoire, d'une restriction du droit d'aliéner. L'exécution forcée de la créance pécuniaire tirée des projets immobiliers en cours sur ces parcelles doit être menée conformément à LP, voie d'ailleurs suivie par l'intimé lorsqu'il a produit sa créance dans les faillites de S. _____ SA, J. _____ et P. _____ SA en liquidation.

L'art. 56 ORC et l'arrêt 5A_853/2013 du 23 mai 2014 du Tribunal fédéral cités par l'intimé pour motiver la restriction du droit d'aliéner des parcelles nos [...] ([...]) et [...] et [...] ([...]) ne modifient rien à cette appréciation, puisque l'arrêt précité a été rendu dans le contexte particulier d'une action révocatoire (art. 285 ss LP) visant à soumettre à l'exécution forcée les actions d'une société immobilière que le failli avait cédées à ses proches. Le Tribunal fédéral a considéré que, dans ce cadre, le blocage des immeubles de la société immobilière se justifiait, faute de quoi le retour des actions de la société dans la masse en faillite serait rendu illusoire par la possibilité de vider la société de sa substance en vendant ses immeubles. En l'espèce, la parcelle [...] ([...]) est toujours dans la masse en faillite de P. _____ SA, tandis que celles du [...] ([...]) et

[...]) ne lui ont jamais appartenu, de sorte qu'aucune action révocatoire n'est envisageable.

Pour les motifs qui précèdent, l'appel doit être partiellement admis, seuls les lots de propriété par étages [...] et [...] ([...]) ainsi que [...] et [...] ([...]) étant soumis à une restriction provisoire du droit d'aliéner au sens des art. 960 et 961 CC. Au vu de la réduction du nombre des immeubles concernés par la restriction, l'argument des appelants tiré de la disproportion entre la valeur des sûretés requises et celle des immeubles bloqués est désormais sans objet.

5. Les appelants soutiennent que c'est à tort et en violation du devoir d'interpellation des parties consacré à l'art. 56 CPC que le premier juge a rejeté leurs conclusions superprovisionnelles en inscription de diverses servitudes.

En l'espèce, le premier juge a relevé que les conclusions superprovisionnelles prises par les appelants dans leur réponse du 29 juin 2015 étaient rédigées de manière confuse, motivées très succinctement et étayées uniquement par trois projets d'actes notariés, non signés. Ainsi, leurs prétentions n'avaient pas été rendue vraisemblables, pas moins que l'atteinte qui y serait portée ou encore le préjudice difficilement réparable qui pourrait en découler.

Cette appréciation doit être confirmée, les appelants se contentant en appel de reprendre leurs conclusions en soulignant l'aspect opportun de la constitution de servitudes, sans apporter aucun élément permettant de déterminer si les conditions de l'art. 261 CPC sont remplies en l'espèce.

6. Il résulte des considérants qui précèdent que l'appel doit être partiellement admis, dans la mesure de sa recevabilité, et l'ordonnance entreprise réformée en ce sens que les restrictions du droit d'aliéner

ordonnées à titre superprovisionnel au ch. I et II du dispositif de l'ordonnance du 6 mars 2015, portant sur les lots de propriété par étage [...] et [...] de la commune d'Orbe, sis [...], propriété de F._____, et sur les lots de propriété par étage [...] et [...] de la commune d'Orbe, sis [...], propriété de F._____, sont confirmées à titre de mesures provisionnelles, tandis que les restrictions du droit d'aliéner ordonnées à titre superprovisionnel au ch. III et IV du dispositif de l'ordonnance du 6 mars 2015 et au ch. I du dispositif de l'ordonnance du 2 juillet 2015, portant sur l'immeuble [...] de la commune d'Orbe, propriété de P._____ SA en liquidation, et sur les immeubles [...] et [...] de la commune d'Orbe, propriété de V._____ SA, sont révoquées.

Les appelants n'obtenant gain de cause que sur près de la moitié de leurs conclusions, il convient de répartir les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 3'500 fr. (art. 65 al. 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), à raison d'une moitié, soit 1'750 fr., pour les appelants, solidairement entre eux, et d'une moitié, soit 1'750 fr., pour l'intimé (art. 106 al. 2 CPC). L'intimé versera donc aux appelants, solidairement entre eux, la somme de 1'750 fr. à titre de restitution partielle de l'avance de frais de deuxième instance versée par ceux-ci (art. 111 al. 2 CPC). Pour les mêmes motifs, il convient de compenser les dépens.

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

- I. L'appel est partiellement admis, dans la mesure où il est recevable.
- II. L'ordonnance de mesures provisionnelles du 10 juillet 2015 est réformée aux chiffres I à III de son dispositif comme il suit :

- I. Les restrictions du droit d'aliéner au sens des articles 960 et 961 CC, subsidiairement le blocage du Registre foncier, ordonnées à titre superprovisionnel au ch. I et II du dispositif de l'ordonnance du 6 mars 2015, portant sur les lots de propriété par étage [...] et [...] de la commune d'Orbe, sis [...], propriété de F._____, et sur les lots de propriété par étage [...] et [...] de la commune d'Orbe, sis [...], propriété de F._____, sont confirmées à titre de mesures provisionnelles.

- II. Les restrictions du droit d'aliéner au sens des articles 960 et 961 CC, subsidiairement le blocage du Registre foncier, ordonnées à titre superprovisionnel au ch. III et IV du dispositif de l'ordonnance du 6 mars 2015 et au ch. I du dispositif de l'ordonnance du 2 juillet 2015, portant sur l'immeuble [...] de la commune d'Orbe, propriété de P._____ SA en liquidation, et sur les immeubles [...] et [...] de la commune d'Orbe, propriété de V._____ SA, sont révoquées.

- III. Supprimé.

L'ordonnance est confirmée pour le surplus.

- III. La requête de restitution du délai de validation des mesures provisionnelles de l'intimé Z._____ est admise et un délai de nonante jours dès le présent arrêt définitif et exécutoire est impartie à Z._____ pour faire valoir son droit en justice, sous peine de caducité des mesures ordonnées.

- IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 3'500 fr. (trois mille cinq cents francs), sont mis par 1'750 fr. (mille sept cent cinquante francs) à la charge des appelants P._____ SA en liquidation, F._____ et V._____ SA, solidairement entre

eux, et par 1'750 fr. (mille sept cent cinquante francs) à la charge de l'intimé Z._____.

V. L'intimé Z._____ doit verser aux appelants P._____ SA en liquidation, F._____ et V._____ SA, solidairement entre eux, la somme de 1'750 fr. (mille sept cent cinquante francs) à titre de restitution partielle d'avance de frais de deuxième instance.

VI. Les dépens sont compensés.

VII. L'arrêt est exécutoire.

Le juge délégué :

Le greffier :

Du

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

- Me Jacques Ballenegger (pour P._____ SA en liquidation, F._____ et V._____ SA),
- Me Philippe Reymond (pour Z._____),

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

- Monsieur le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale,
- Monsieur le Conservateur du Registre foncier, office du Jura Nord-vaudois.

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

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

Le greffier :