

JUGE DELEGUE DE LA COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 29 septembre 2014

Présidence de M. GIROUD, juge délégué
Greffier : Mme Choukroun

* * * * *

Art. 262 CPC ; 960 CC

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **K.**_____, à [...], intimée, contre l'ordonnance de mesures provisionnelles rendue le 30 juillet 2014 par le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale dans la cause divisant l'appelante d'avec **U.**_____, à [...], requérant, le Juge délégué de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance de mesures provisionnelles rendue le 30 juillet 2014, le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale a ordonné à Me W. _____ de conserver le montant de l'acompte de 150'000 fr. payé le 21 décembre 2011 par le requérant U. _____ en relation avec l'acte de vente à terme conditionnelle instrumenté le même jour le liant à l'intimée K. _____ (I), ordonné l'inscription provisoire au Registre foncier, office d'Aigle et de la Riviera, en faveur du requérant, d'une restriction du droit d'aliéner les immeubles n^{os} [...], [...] et [...] du cadastre de la commune de [...], dont l'intimée est propriétaire (II), arrêté les frais judiciaires de la procédure provisionnelle à 4'642 fr. à la charge de l'intimée (III), dit que l'intimée versera au requérant la somme de 3'000 fr. à titre de dépens (IV), l'ordonnance étant immédiatement exécutoire (V).

En droit, le premier juge a considéré que U. _____ avait rendu suffisamment vraisemblable sa prétention en exécution de l'acte de vente à terme conditionnelle du 21 décembre 2011, de sorte qu'il n'était pas exclu que le juge du fond astreigne K. _____ à lui restituer l'acompte qu'il lui avait versé le même jour. Le premier juge a également retenu que U. _____ avait rendu vraisemblable que K. _____ était sur le point de disposer des parcelles faisant l'objet du contrat liant les parties, alors que le sort de cet acte n'était pas déterminé. U. _____ était ainsi exposé à un risque de préjudice difficilement réparable justifiant l'annotation d'une restriction du droit d'aliéner sur ces parcelles au Registre foncier.

B. Par appel du 18 août 2014, K. _____ a conclu, avec suite de frais et dépens, à la réforme de cette ordonnance en ce sens qu'est ordonnée la radiation de l'annotation provisoire portée au Registre foncier, office d'Aigle et de la Riviera, en faveur de U. _____, en vertu de l'ordonnance de mesures superprovisionnelles du 21 novembre 2013, d'une restriction du droit d'aliéner les immeubles n^{os} [...], [...] et [...] du cadastre de la commune de [...], dont K. _____ est propriétaire. A titre

subsidaire, elle a conclu à l'annulation de l'ordonnance entreprise et au renvoi de la cause à l'autorité inférieure pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Dans sa réponse du 23 septembre 2014, U._____ a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel.

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

1. **a)** L'appelante, K._____ et l'intimé, U._____, tous deux de nationalité russe, sont domiciliés à [...].

b) Par acte de vente à terme conditionnelle instrumenté le 21 décembre 2011 par Me W._____, notaire à [...], l'appelante a vendu à l'intimé les lots de propriété par étages suivants :

- la parcelle n° [...] sise sur la commune de [...], soit un appartement de 5 pièces constituant le lot [...] de la PPE « [...]» ;
- la parcelle n° [...] sise sur la commune de [...], soit le garage n° [...] (parking souterrain) de la PPE « [...]» ;
- la parcelle n° [...] sise sur la commune de [...], soit la place de parc n° [...] (parking souterrain) de la PPE « [...]».

Lors de cette vente, l'appelante était représentée par son fils P._____, agissant au bénéfice d'une procuration datée 24 octobre 2011 et annexée à l'acte. Quant à l'intimé, il était représenté par G._____, au bénéfice d'une procuration datée du 14 décembre 2011 et annexée à l'acte.

c) Le prix de vente global a été fixé à 1'500'000 fr., selon les modalités de paiement suivantes :

- versement d'un acompte de 150'000 fr. le jour même de la signature du contrat de vente, ce montant restant consigné en mains du notaire jusqu'au jour de la signature de la réquisition de transfert ;
- paiement du solde de 1'350'000 fr. aux conditions énoncées aux chiffres 17 à 20 de l'acte de vente à terme conditionnelle, lesdits chiffres étant ainsi libellés :

« **17. Condition :**

La présente vente à terme est soumise à la condition de l'obtention par l'acquéreur d'une autorisation d'acquérir délivrée par la Commission foncière section II définitive et exécutoire.

L'acquéreur s'engage à déposer dans les meilleurs délais une requête à la dite Commission foncière. L'acquéreur sera seul juge pour décider de recourir contre tout refus.

Si la condition susmentionnée n'est pas réalisée, les parties seront déliées de tous droits et obligations découlant du présent acte. L'acompte sera restitué.

Hormis cette condition, la présente vente à terme est conclue ferme de part et d'autre, aucune des parties ne pouvant se délier même en payant un dédit.

18. Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger :

L'autorisation de la Commission foncière section II sera accordée avec les charges suivantes qui seront mentionnées au Registre foncier :

- a) Obligation d'affecter de manière durable les immeubles au but pour lequel l'acquisition a été autorisée et de requérir le consentement de la Commission foncière pour toute modification de l'affectation.
- b) Obligation d'aliéner les immeubles dans un délai de 2 ans s'ils ne sont plus utilisés par l'acquéreur.
- c) Interdiction de louer à l'année.
- d) Interdiction de revendre pendant un délai de 5 ans, à compter de l'inscription au Registre foncier.

L'acquéreur déclare que ni lui-même, ni son épouse, ni ses enfants mineurs, ne sont propriétaires d'immeubles en Suisse.

19. Terme d'exécution :

Le terme d'exécution des présentes est fixé 20 jours après la notification, par le notaire soussigné, de la réalisation de la condition mentionnée sous chiffre 17 du présent acte, mais le **30 mars 2012 au plus tôt**.

L'acquéreur devra acquitter, au plus tard ledit jour, en mains du notaire W._____, le solde du prix de vente susmentionné, dont ici mise en demeure.

Les comparants conviennent de se retrouver en l'étude du notaire soussigné dans les 15 jours qui suivent le terme pour signer la réquisition de transfert.

Le présent acte sera considéré comme caduc, sans indemnité de part ou d'autre :

- en cas de refus de l'autorisation précitée ;
- le 2 août 2012 au plus tard si la condition précitée n'est pas réalisée.

20. Clause pénale :

Si l'une ou l'autre des parties ne donne pas suite aux engagements ici souscrits, la partie non défaillante pourra à son choix :

- soit poursuivre l'exécution du contrat en demandant le transfert des immeubles et le paiement du solde du prix, tous dommages-intérêts pour exécution tardive étant réservés,

- soit, après avoir mis l'autre partie en demeure par lettre recommandée, moyennant un préavis de 15 jours, renoncer à l'exécution du contrat et demander en lieu et place le paiement d'une indemnité, à titre de peine conventionnelle, d'ores et déjà fixée à CHF 150'000.- (cent cinquante mille francs), montant immédiatement exigible, sans autre mise en demeure, le droit de demander des dommages-intérêts plus étendus étant réservé.

Dans l'hypothèse où l'acquéreur fait défaut et si la venderesse choisit la peine conventionnelle en lieu et place de l'exécution, l'acompte sera libéré en sa faveur pour valoir paiement de la peine ».

Le chiffre 23 de l'acte de vente à terme conditionnelle du 21 décembre 2011, intitulé « élection de droit », prévoyait en outre que « pour tout ce qui concerne l'interprétation, l'exécution ou l'inexécution du présent contrat, les parties font élection de domicile attributif de for et de juridiction à l'autorité judiciaire compétente au lieu de situation des immeubles. Le droit suisse est seul applicable ».

2. a) Par courrier du 1^{er} mars 2012, Me W. _____ a fait parvenir à la représentante de l'intimé l'autorisation définitive et exécutoire obtenue de la Commission foncière, section II.

b) K. _____ a sollicité de U. _____ le report du terme d'exécution de la vente au 15 juin 2012 ou à une date antérieure fixée d'entente entre les parties. Ce dernier a accepté le report, qui a fait l'objet d'un acte de « modification de vente à terme conditionnelle – prorogation – droit d'emption », instrumenté le 13 avril 2012 par Me W. _____. Conformément à ce nouvel acte, l'appelante a concédé à l'intimé, jusqu'au 16 juillet 2012, un droit d'emption sur les lots de propriété par étages vendus. Ce droit a été inscrit au Registre foncier. Puis, en raison de ce report au 15 juin 2012 ou à une date antérieure fixée d'entente entre

parties et de la nécessité pour la banque de l'intimé de procéder à des adaptations de l'offre de prêt hypothécaire (adaptation du taux d'intérêt au moment de la transaction), un nouvel acte intitulé « prorogation de vente à terme conditionnelle-emption » a été instrumenté par Me N._____, notaire à [...], en date du 14 juin 2012. Par ce nouvel acte, l'exécution de la vente a été reportée au 25 juin 2012.

c) À la suite d'un accident de voiture dont sa fille a été victime entre le 22 et le 23 juin 2012, l'intimé a subi un malaise cardiaque. Le diagnostic _____ établi _____ le 28 juin 2012 fait état de « IBC sténocardie niveau 2, hypertension artérielle essentielle du 3^{ème} degré, très haut risque de complications cardio-vasculaires, _____ NYHA _____ de 1^{ère} classe, hypercholestérolémie, dyslipidémie ». Selon l'intimé, cet état de santé l'a empêché de se rendre en Suisse pour mettre un terme définitif à la vente immobilière le 25 juin 2012, en particulier pour signer les nouveaux documents relatifs au prêt hypothécaire.

d) Par courrier du 26 juin 2012, l'appelante a informé l'intimé et G._____ qu'elle admettait de prolonger le délai d'exécution du 25 juin 2012 au 12 juillet 2012 mais qu'à défaut de paiement « dans le délai de 15 jours à compter de la date de l'envoi (recte : envoi) de la présente », la vente serait annulée. L'intimé a alors repris contact avec la [...] pour finaliser le crédit hypothécaire.

3. a) Le 2 juillet 2012, à la requête de l'appelante, Me W._____ a dressé un constat de carence dans lequel elle a attesté notamment ne pas avoir reçu le solde du prix de vente de 1'350'000 fr. sur un compte bancaire en date du 25 juin 2012. Dans le même constat, elle a rappelé à l'appelante la teneur de l'article 20 du contrat de vente à terme conditionnelle du 21 décembre 2011 relatif à la clause pénale.

b) Le 4 juillet 2012, Me W._____ a fait parvenir à l'intimé et à sa représentante le constat de carence. Son courrier était ainsi libellé :

« Achat du lot de propriété par étages [...] et des parts de copropriété [...] et [...] de [...] »

Madame, Monsieur,

Je vous informe qu'à ce jour je n'ai pas reçu le solde du prix de vente de CHF 1'350'000.- concernant l'achat par M. U. _____ des lot (recte : lots) et parts de copropriété mentionnés sous rubrique.

A la demande de la venderesse Mme K. _____, j'ai dressé un constat de carence en date du 2 juillet dernier, dont je vous remets une copie en annexe.

A défaut du paiement du solde du prix de vente de CHF 1'350'000.- et de la provision pour les frais d'acte de CHF 75'000.-, (art. 22 de l'acte de vente à terme conditionnelle signé en date du 21 décembre 2011), d'ici au 12 juillet prochain, je libérerai la pénalité de CHF 150'000.- en faveur de la venderesse conformément à l'article 20 « clause pénale » de l'acte précité.

(...) ».

c) Le même jour, dans un café de [...], l'appelante a rencontré la représentante de l'intimé et lui a proposé de signer une convention d'annulation de la vente immobilière, sans dédommagement. L'intimé a accepté la proposition de l'appelante et a mis un terme à ses démarches en vue de la conclusion de la vente.

d) Le 5 juillet 2012, la représentante de l'intimé a écrit le courriel suivant au notaire W. _____ :

« Madame,

(...)

Je tiens à vous informer que ce jour j'ai reçu un courrier de la part de M. U. _____ qui informe des problèmes de santé lui empêchant de se rendre en Suisse.

Ainsi les parties ont décidé d'annuler cette vente d'un commun accord et sans aucune prétention.

Nous nous rendrons dans votre cabinet mardi le 10 juillet (Mme K. _____ m'a confirmée (recte : confirmé) avoir pris rendez-vous avec vous afin de clôturer ce dossier. J'attire votre attention que Mme K. _____ m'a confirmé n'avoir aucune prétention vis-à-vis de M. U. _____, ainsi le montant de 150'000 fr. pourra être transféré (recte : transféré) sur le compte de M. U. _____ après la déduction de vos frais.

(...) ».

Le 6 juillet 2012, le notaire W._____ a répondu ce qui suit :

« Chère Madame,

Je vous confirme que Mme K._____ n'a pas pris contact avec mon étude pour fixer un rendez-vous et que le mardi 10 juillet ne convient malheureusement pas.

Je peux vous proposer de signer l'annulation de la vente le lundi 9 juillet 2012 à 9h30 ou à 14h30 ou le mercredi 11 juillet à 8h30.

(...) ».

A la réception de ce courrier, G._____ a contacté l'appelante afin de fixer une autre date. Elles se sont ainsi rencontrées le 11 juillet 2012 chez T._____, juriste choisi par l'appelante. A cette occasion, T._____ a informé G._____ que l'appelante souhaitait en réalité obtenir le montant de 150'000 fr. à titre de clause pénale et qu'aucune convention à l'amiable ne serait signée.

e) Par courrier adressé le 13 juillet 2012 au notaire, U._____, par l'intermédiaire de sa représentante, a formellement contesté le constat de carence établi le 2 juillet 2012 et s'est opposé au versement du montant de 150'000 fr. au titre de clause pénale sur le compte de K._____.

4. a) Par requête de mesures provisionnelles du 20 juillet 2012, U._____ a conclu, avec dépens, à ce qu'ordre soit donné à Me W._____ de conserver le montant de l'acompte de 150'000 fr. qu'il avait payé le 21 décembre 2011 à l'occasion de la signature, le même jour, avec K._____, de l'acte de vente à terme conditionnelle, jusqu'à droit connu sur le sort de cet acte.

Le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale a fait droit à cette requête par ordonnance de mesures superprovisionnelles du 23 juillet 2012.

b) Par requête de mesures superprovisionnelles du 17 janvier 2013, U._____ a conclu, avec dépens, à ce qu'ordre soit donné au conservateur du Registre foncier du district de la Riviera d'opérer l'inscription d'une interdiction d'aliéner les immeubles n^{os} [...], [...] et [...] sis sur la commune de [...], et ce jusqu'à droit connu sur le sort de l'acte de vente à terme conditionnelle du 21 décembre 2011.

Cette requête a été rejetée par décision du 28 janvier 2013.

c) Le 21 novembre 2013, U._____ a déposé une nouvelle requête de mesures superprovisionnelles, concluant, avec suite de dépens, à ce qu'ordre soit donné au conservateur du Registre foncier du district de la Riviera d'opérer l'inscription d'une interdiction d'aliéner les immeubles n^{os} [...], [...] et [...] sis sur la commune de [...], jusqu'à droit connu sur le sort de l'acte de vente à terme conditionnelle du 21 décembre 2011.

Par ordonnance de mesures superprovisionnelles du même jour, le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale a notamment ordonné l'annotation provisoire au Registre foncier, office d'Aigle et de la Riviera, en faveur de U._____, d'une restriction du droit d'aliéner les immeubles n^{os} [...], [...] et [...] du cadastre de la commune de [...], dont K._____ est propriétaire.

d) Une audience de mesures provisionnelles s'est tenue le 12 mai 2014 en présence du conseil de U._____ et de K._____ personnellement, assistée de son conseil. La conciliation a été vainement tentée.

G._____, W._____, O._____ et P._____ ont été entendus en qualité de témoins. G._____ a notamment confirmé, s'agissant de la renonciation au contrat de vente, avoir rencontré l'appelante le 4 juillet 2012 au [...], à [...] et que cette dernière lui aurait proposé de renoncer à la vente en précisant « qu'elle ne voulait rien comme dédommagement. »

En droit :

1. L'art. 308 al. 1 let. b CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008, RS 272) ouvre la voie de l'appel contre les décisions de première instance sur les mesures provisionnelles dans la mesure où, pour les affaires patrimoniales, la valeur litigieuse de première instance est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Les décisions sur les mesures provisionnelles étant soumises à la procédure sommaire (art. 248 let. d CPC), le délai d'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

Interjeté en temps utile par une personne qui y a un intérêt dans un litige dont la valeur litigieuse de première instance dépasse 10'000 fr., l'appel est recevable.

2. a) L'appel portant sur des mesures provisionnelles, il relève de la compétence du juge unique (art. 84 al. 2 LOJV [loi du 12 décembre 1979 d'organisation judiciaire, RSV 173.01]).

b) 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).

3. L'appelante reproche au premier juge d'avoir fondé sa décision sur une appréciation erronée des faits. Elle soutient qu'à défaut de paiement du solde du prix convenu dans le contrat de vente à terme conditionnelle à l'échéance du délai prévu entre les parties, l'intimé ne pourrait plus obtenir – dans un procès au fond – l'exécution du contrat. Elle considère ainsi que l'intimé n'a pas rendu vraisemblable le bien-fondé de sa prétention et que le blocage de ses immeubles serait contraire à la loi.

L'intimé estime, quant à lui, qu'il n'a pas été mis en demeure de payer le solde du prix de vente convenu de manière conforme au chiffre 20 de l'acte de vente litigieux. Même si cela avait été le cas, cette mise en demeure n'aurait, selon lui, aucune portée, l'appelante l'ayant dissuadé de s'exécuter en payant le solde du prix de vente. Partant, l'intimé soutient que l'appelante serait toujours liée par l'acte de vente du 21 décembre 2011.

a) Selon 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 : a) elle est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être; b) cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable.

Pour bénéficier de l'octroi de mesures provisionnelles, 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 (Bohnet, CPC commenté, Bâle 2011, n. 3 ad art. 261 CPC; Message du Conseil fédéral, FF 2006, p. 6841 ss, spéc. p. 6961). 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 que la possibilité que les faits aient pu se dérouler autrement ou que la situation juridique se présente différemment soit exclue (Bohnet, op. cit., n. 4 ad art. 261 CPC et les réf. citées). 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, op. cit., n. 10 ad art. 261 CPC).

b) Aux termes de l'art. 960 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 (al. 1 ch. 1). Ces restrictions deviennent, par l'effet de leur annotation, opposables à tout droit postérieurement acquis sur l'immeuble (al. 2).

Les prétentions visées par l'art. 960 al. 1 ch. 1 CC sont personnelles; elles doivent se rapporter à l'immeuble même qui est en cause et entraîner, quand elles sont reconnues, des effets au Registre foncier à l'exclusion de simples créances pécuniaires (ATF 81 III 98 c. 2, JT 1956 II 16 ; Steinauer, Les droits réels, tome I, 5^e éd. 2012, n. 771a et les réf. citées ; Pelet, Réglementation fédérale des mesures provisionnelles et procédure civile cantonale contentieuse, thèse Lausanne 1986, n. 202 ; TF 5P_195/2004 du 23 août 2004 c. 3.2 ; Deschenaux, Le Registre foncier, Traité de droit privé suisse, vol. V, t. II/2, pp. 284-285). L'annotation ne peut être opérée qu'en prévision d'une inscription au sens de l'art. 958 CC, d'une annotation définitive ou de la radiation de ces écritures (ATF 104 II 170 c. 5, JT 1979 I 68; Pelet, op. cit., n. 202). Ainsi, dans le procès en exécution d'une vente immobilière, le tribunal peut ordonner, par voie de mesures provisionnelles, l'annotation d'une restriction du droit d'aliéner l'immeuble en cause jusqu'à droit connu (Steinauer, op. cit., n. 771a).

Sous l'empire de l'ancien droit de procédure cantonal, les art. 101 ss CPC-VD permettaient d'obtenir une annotation provisoire au Registre foncier selon l'art. 960 al. 1 ch. 1 CC en tout état de cause, même avant l'ouverture de l'action et même sans urgence, pour écarter la menace d'un dommage difficile à réparer (art. 102 al. 1 ch. 6 CPC-VD ; Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^e éd., Lausanne 2002, n. 3 ad art. 101 CPC-VD ; CCIV 18 février 2011, 2011/23, c. Va et Vb). Désormais, une telle annotation provisoire peut être demandée par la voie

des mesures provisionnelles des art. 261 ss CPC (art. 262 let. c CPC ; Bohnet, op. cit., n. 6 ad art. 262 CPC).

c) En matière de restriction au droit d'aliéner de l'art. 960 al. 1 ch. 1 CC, il suffit de rendre vraisemblable la possibilité d'une issue favorable de l'action (ATF 100 Ia 18 c. 4a, JT 1975 II 80), la doctrine préconisant à cet égard d'appliquer les critères valables pour les inscriptions provisoires de l'art. 961 CC (Deschenaux, op. cit., p. 287, n. 28), pour lesquelles la jurisprudence se contente généralement d'exiger que la prétention au fond présente une apparence de raison ou n'apparaisse pas d'emblée dépourvue de toute chance de succès (Pelet, op. cit., n. 65, pp. 51 s.), la requête ne devant être rejetée que si l'existence du droit allégué paraît exclue ou au moins très improbable (ibidem ; JT 1994 III 116 c. 5 ; SJ 1981 p. 97 ; CCIV 10 février 2010, 37/2010, c. IIb).

d) En l'espèce, pour que des mesures provisionnelles soient ordonnées, l'intimé U._____ doit donc rendre suffisamment vraisemblable ses prétentions tendant au transfert des immeubles par K._____.

L'appelante soutient que de telles prétentions sont d'emblée exclues, dès lors que tant le délai de paiement du prix de vente prorogé par acte authentique au 25 juin 2012 que le délai au 12 juillet 2012 fixé par lettre du 26 juin 2012 se sont écoulés sans que l'intimé ne verse le solde du prix comme prévu par le contrat. L'intimé ne pourrait plus exiger l'exécution de celui-ci et l'appelante serait fondée à renoncer à l'exécution en réclamant le paiement de la clause pénale.

Il est vrai que l'intimé ne s'est pas conformé au contrat et qu'à la lettre de celui-ci, il ne pourrait pas en obtenir l'exécution. Il ne saurait prétendre que la mise en demeure prévue au chiffre 20 de ce contrat n'a pas eu lieu au vu du délai d'acheminement de la lettre du 26 juin 2012. Avant l'échéance du délai fixé dans cette lettre au 12 juillet 2012, les parties ont en effet eu des contacts sous diverses formes et sont tombées

d'accord au sujet d'une annulation de la vente, même si le sort de la clause pénale n'a pas été réglé. Au moment de passer cet accord, l'intimé ne s'est pas plaint de ce qu'il n'avait pas bénéficié d'un plein délai de quinze jours pour s'acquitter du prix, délai qui était désormais dépourvu d'objet. L'intimé ne saurait se plaindre aujourd'hui de l'insuffisance d'un délai auquel il a implicitement renoncé.

L'intimé fait cependant valoir que, quelques jours avant l'échéance du délai de paiement que l'appelante lui avait accordé, celle-ci lui aurait déclaré en substance que la vente pouvait être annulée sans application de la clause pénale et qu'un nouveau contrat serait envisagé ultérieurement. Une telle circonstance paraît établie par le témoin G._____. On ne s'explique pas et l'appelante n'expose pas pourquoi elle aurait effectué une telle déclaration alors que la vente était à bout touchant. On ne peut que supposer, soit avec l'intimé qu'il se serait agi d'une manœuvre visant à le dissuader de s'acquitter du solde du prix afin de faire naître un droit au paiement de la clause pénale, soit qu'elle entendait se départir du contrat afin d'opérer une vente à meilleur prix avec un tiers. Dans tous les cas, si une manœuvre dolosive devait être attribuée à l'appelante, l'intimé pourrait plaider que le défaut d'exécution ne lui est pas imputable au sens de l'art. 119 al. 2 CO. Qu'il n'ait pas consigné le solde du prix à temps, comme le relève l'appelante, n'est pas déterminant, puisque l'intimé soutient précisément qu'il a été dissuadé de procéder à une exécution, dont la consignation n'est qu'un mode. Quant à une exécution postérieure au dernier délai de paiement, elle n'avait guère de sens dès lors que l'appelante persistait à invoquer la caducité du contrat et à exiger le paiement de la clause pénale, cela aussi longtemps que le litige n'avait pas été tranché : si l'intimé n'était pas mis en possession de l'immeuble, rien ne justifiait qu'il immobilise le prix y relatif.

Dans l'hypothèse où le défaut d'exécution à temps ne serait pas imputable à l'intimé, cela pourrait avoir pour conséquence que la clause pénale ne serait pas due. On ne voit en revanche pas comment construire un droit de l'intimé à l'exécution du contrat et au transfert immobilier dès lors qu'il a laissé s'écouler le délai dans lequel il devait

s'acquitter du solde du prix. Dans les jours précédant cette échéance, lorsque l'intimé s'est vu proposer par l'appelante d'annuler le contrat sans application de la clause pénale, il lui incombait soit d'accepter cette proposition et de concrétiser l'accord des parties par un acte notarié remplaçant l'accord en vigueur, soit de payer le solde du prix. Après avoir pris le soin de prolonger à deux reprises ce délai par acte authentique, l'intimé ne saurait prétendre qu'une convention d'importance entre les parties, résultant de la proposition de la venderesse et de son acceptation par l'acheteur, pouvait faire échec au contrat de vente sans adopter la forme d'un acte notarié. En s'abstenant de concrétiser l'accord des parties par un acte notarié, l'intimé a laissé en vigueur l'acte de vente initial prévoyant la caducité de la vente en cas de défaut de paiement à l'échéance du délai, moyennant mise en demeure.

Au vu de ce qui précède, s'il n'est pas exclu que l'intimé puisse échapper au paiement de la clause pénale, il ne rend pas vraisemblable qu'il puisse contraindre l'appelante à effectuer un transfert de propriété sur les immeubles objet du contrat litigieux. Partant, l'annotation d'une restriction au droit d'aliéner de ces immeubles ne se justifie pas.

5. En définitive, l'appel doit être admis, l'ordonnance de mesures provisionnelles étant modifiée dans le sens des considérants qui précèdent.

Vu l'issue du litige, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (art. 65 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils, RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'intimé (art. 106 al. 1 CPC).

Obtenant gain de cause, l'appelante a droit à des dépens de deuxième instance, arrêtés à 1'000 fr. (art. 7 et 20 al. 2 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010, RS 270.11.6]).

L'intimé U._____ doit verser à l'appelante K._____ qui obtient gain de cause, la somme de 1'800 fr. à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance (art. 2, 3 et 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010, RSV 270.11.6]).

Par ces motifs,
le Juge délégué de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
p r o n o n c e :

I. L'appel est admis.

II. L'ordonnance est réformée aux chiffres II, III et IV comme il suit :

II. ordonne au Conservateur du Registre foncier d'Aigle et de la Riviera de procéder à la radiation de l'annotation provisoire, effectuée en faveur de U._____ en vertu de l'ordonnance de mesures superprovisionnelles rendue le 21 novembre 2013 par le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale, d'une restriction droit d'aliéner les immeubles n^{os} [...], [...] et [...] du cadastre de la commune de [...], propriété de K._____.

III. arrête les frais judiciaires de la procédure provisionnelle à 4'642 fr. (quatre mille six cent quarante-deux francs) et dit que ceux-ci sont mis à la charge du requérant, par 2'321 fr. (deux mille trois cent vingt-et-un francs), et à la charge de l'intimée, par 2'321 fr. (deux mille trois cent vingt-et-un francs).

IV. dit que les dépens sont compensés ;

L'ordonnance est confirmée pour le surplus.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (huit cents francs), sont mis à la charge de l'intimé.

IV. L'intimé U._____ doit verser à l'appelante K._____ la somme de 1'800 fr. (mille huit cents francs) à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance.

V. L'arrêt est exécutoire.

Le Juge délégué :

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Jean-Philippe Heim, (pour K._____),
- Me Alexandre Bernel, (pour U._____).

Le Juge délégué de la Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est de 150'000 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 :