

COUR CIVILE

Ordonnance de mesures provisionnelles dans la cause divisant
R._____, à Montreux, d'avec **A.M.**_____, à Verbier, **Y.**_____, à
Renens, et **F.**_____, à Schaffhouse.

Audience du 27 août 2010

Présidence de M. MULLER, juge instructeur
Greffier : M. Contat

Statuant immédiatement à huis clos, le juge instructeur
considère :

En fait :

1. a) Le requérant R._____ est un architecte indépendant
installé à [...]. Il était propriétaire d'un bien-fonds en place-jardin, d'une
surface de 7134 m², n° [...] du Registre foncier de [...], sis [...] dans
cette même commune.

b) L'intimé A.M._____ a été pendant plusieurs années *Chief Executive Officer* (CEO) de l'entreprise [...] et est actuellement administrateur président de cette société. Il est également actif, avec son épouse B.M._____, comme promoteur immobilier, ayant notamment réalisé plusieurs bâtiments dans la région de [...].

L'intimée Y._____ (ci-après : Y._____), dont le siège est à [...] (VD), est une société anonyme dont le but est notamment la gestion et le développement d'un bureau d'architecture et d'urbanisme. L'administrateur président de cette société est [...], architecte diplômé de l'Ecole polytechnique fédérale de Lausanne (EPFL).

L'intimée F._____ est une société anonyme dont le siège est à [...]. Elle est notamment active dans le domaine de la direction des travaux de construction.

2. a) Depuis 2003 au moins, le requérant a développé un projet de quatre bâtiments (villas A, B, C et D) à implanter sur sa parcelle n° [...] de [...], comprenant des appartements dits de haut standing, sous le nom de [...]. Pour permettre l'accès à l'immeuble D, des servitudes d'usage de l'ascenseur et des escaliers des futurs bâtiments A, B et C ont été constituées. Les villas A, B et C - comportant chacune deux appartements duplexes - ont été destinées à la vente, la construction D étant réservée au requérant.

b) En décembre 2006, le requérant a déposé une demande de permis de construire auprès de la Commune de [...] relatif à ce projet. Cette demande mentionne pour chaque bâtiment (chiffre 39, p. 8) en rapport avec les façades et toiture ce qui suit :

"Matériau, couleur : **Pierre artificielle, claire;**
mode de couverture, couleur : **Pierre artificielle, claire"**.

A l'audience de ce jour, le requérant a précisé que, dans son esprit, la pierre artificielle claire était synonyme de pierre blanche reconstituée (béton blanc), matériau qu'il avait précédemment utilisé pour d'autres projets, plus ou moins connus, et qui constitue, selon lui, sa "marque de fabrique". Entendu comme témoin, [...], ingénieur civil, qui était présent lors de plusieurs séances de chantier, a confirmé que les soumissions portaient sur du "béton teinté dans la masse sablée", et que l'utilisation de béton blanc avait été discutée lors de ces séances avec B._____, ingénieur civil, désigné par l'intimé en qualité de délégué et représentant du maître de l'ouvrage. Le 14 septembre 2009, les travaux de béton armé et de maçonnerie ont été adjugés à [...] SA et [...] SA, décision notamment signée par B._____. Dans ces circonstances, on doit retenir, contrairement à ce qu'allèguent les intimés, qu'il a bien été question de béton blanc à cette époque déjà.

c) Le 12 octobre 2007, la Commune de [...] a délivré au requérant un permis de construire n° e 7033. Celui-ci permettait l'édification de quatre maisons familiales (A, B, C et D) et de garages souterrains sur la parcelle n° [...]. Le requérant est le seul intervenant cité dans cette décision.

3. En janvier 2009, le requérant et B.M._____ sont entrés en contact à propos du projet immobilier qui précède. Le requérant a ainsi convaincu cette dernière et l'intimé de participer à cette promotion immobilière.

Le 10 mars 2009, le requérant a remis à l'intimé divers documents indiquant notamment que le coût de construction selon le plan financier était de 18'000'000 fr., +/- 0 % et que les honoraires d'architectes, compris dans le prix, étaient de 1'500'000 fr. (+/- 10 %). Le prix de vente des six appartements, y compris les garages, était fixé au total à 39'500'000 francs.

4. Le 12 mars 2009, le requérant a signé devant le notaire [...] à [...] un acte de fractionnement de la parcelle n° [...] en deux immeubles numérotés [...] et [...]. Il était prévu que les bâtiments A, B et C seraient édifiés sur la parcelle n° [...], tandis que le bâtiment D le serait sur la parcelle n° [...]. Le plan de situation dressé pour fractionnement était le suivant (réd.: pour la lisibilité du plan, les numéros des parcelles concernées ont été entourés) :



Le requérant entendait ainsi vendre la parcelle n° [...] avec les projets de construction des bâtiments A, B et C, demeurer propriétaire de la parcelle n° [...] et y faire construire la villa D pour son propre usage. Le requérant a transféré de la parcelle n° [...] à la parcelle n° [...] les droits de bâtir nécessaires pour l'édification des trois maisons A, B et C prévues. L'acte de fractionnement prévoit en outre la constitution de nouvelles servitudes relatives à un exercice de passage pour piétons, d'usage de jardin et des canalisations souterraines. Ces servitudes devaient permettre notamment l'accès à la parcelle n° [...] et la villa D, à partir de l'avenue [...], par un ascenseur en biais, ainsi que par une cage d'escalier intérieure aménagée le long des futures

maisons A et B. Enfin, il était prévu le droit réciproque de poser et de maintenir, cas échéant de remplacer, toute canalisation souterraine desservant tant les maisons A, B et C que la villa D.

5. a) Par acte notarié [...] du 12 mars 2009, le requérant a vendu à l'intimé la parcelle n° [...] du Registre foncier de [...]. Ce contrat comprend notamment les clauses suivantes :

"[...]

2. Servitudes

L'acheteur déclare être parfaitement renseigné au sujet de l'exercice des servitudes susrappelées (notamment celles résultant du fractionnement de la parcelle [...] intervenu avant les présentes et figurant ci-dessus), au sujet desquelles il a reçu un relevé détaillé, ainsi que toutes explications utiles de la part du notaire soussigné et dont il déclare avoir parfaite connaissance.

3. Restrictions de la propriété foncière

L'acheteur est rendu attentif au fait que la parcelle vendue est et demeurera soumise aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit privé ou sur le droit public, telles que celles pouvant résulter des lois, ordonnances, règlements fédéraux, cantonaux et communaux sur l'aménagement du territoire et des constructions, des législations sur la protection des eaux et de l'air, de la loi sur les routes, du Code rural et foncier et de la loi vaudoise d'introduction du Code civil.

Ces restrictions ne sont pas mentionnées au Registre foncier.

4. Etat

La parcelle vendue est transférée libre de tous droits et charges autres que ceux ci-dessus désignés, notamment de tous droits d'emption, de préemption et d'usufruit.

[...]

11. Prix de vente

Parties déclarent que le prix de vente convenu entré elles est fixé à la somme globale de DIX MILLIONS DE FRANCS (CHF 10'000'000.-), lequel prix inclut :

a) d'une part le coût de toutes les études, frais, investissements et honoraires d'architecte et autres prestataires quelconques effectués au jour de la signature du présent acte par le vendeur, y compris l'obtention du permis de construire des bâtiments «A», «B» et «C» dont l'édification est prévue sur le fond vendu et tous les frais inhérents à la délivrance dudit permis (e7033, du 12 octobre 2007);

b) d'autre part, en référence au plan de mutation dressé pour répartition des coûts des travaux de construction, établi le 20 février 2008 par Monsieur [...], géomètre officiel, à [...], la prise en charge par l'acheteur

de tous les frais relatifs et liés — dans le cadre de l'édification des villas «A», «B» et «C», de leurs accès, aménagements extérieurs et murs de soutènement, à exécuter dans la zone figurant en mauve sur ledit plan (soit dans cette dernière zone également des aménagements qui seront à l'usage exclusif du propriétaire de la parcelle [...]) — notamment des places de parc extérieures, du garage enterré et des diverses circulations, tant horizontales que verticales, soit notamment l'ascenseur en biais et les cages d'escaliers intérieure et extérieure à aménager au droit des futures villas «A» et «B».

Le règlement du prix de vente est prévu de la manière suivante :

Fr. 5'000'000.- (cinq millions de francs) par virement bancaire intervenu sur le compte du notaire soussigné, auprès de la BANQUE CANTONALE VAUDOISE, 1002 Lausanne, Titulaire: Association des notaires vaudois, rubrique [...] compte n° 408.15.00, Clearing 767, IBAN [...], Swift [...];

Fr. 5'000'000.- (cinq millions de francs) soit le solde, dont l'acheteur se reconnaît ici expressément débiteur (selon art. 82 LP) et qui est prévu payable sans intérêt et exigible au plus tard au 31 décembre 2009, en mains du vendeur, toute compensation étant exclue; ce solde de prix fait l'objet d'une hypothèque légale du vendeur, de Fr. 5'000'000.- (cinq millions de francs), à inscrire en 1^{er} rang sur la parcelle [...] objet des présentes.

Fr. 10'000'000.- (dix millions de francs) somme égale au prix de vente.

Le vendeur consent d'ores et déjà expressément et sans réserve, aux termes des présentes, à la postposition de l'hypothèque légale du vendeur en 1^{er} rang prévue ci-dessus à tout gage immobilier à constituer en rang antérieur à celle-ci, grevant le terrain objet des présentes, jusqu'à concurrence de Fr. 18'000'000.- (dix-huit millions de francs) au maximum.

[...]

13. Contrat d'architecte

1. Monsieur A.M. _____, en qualité de maître d'ouvrage, confie à Monsieur R. _____ un mandat exclusif d'architecte et de direction des travaux pour le projet relatif à la brochure de vente du 10 mars 2009.

2. Monsieur R. _____ pourra faire appel aux entreprises mandatées pour la construction des 3 villas A-B-C et du garage souterrain et utiliser les installations de chantier y relatives sans frais; toutefois, les coûts pour la villa D seront dissociés des coûts pour la construction des villas A-B-C. Le système de chauffage au gaz + solaire de la villa D sera totalement indépendant de celui du projet des villas A-B-C, tous les frais y relatifs étant à la charge de ladite villa D.

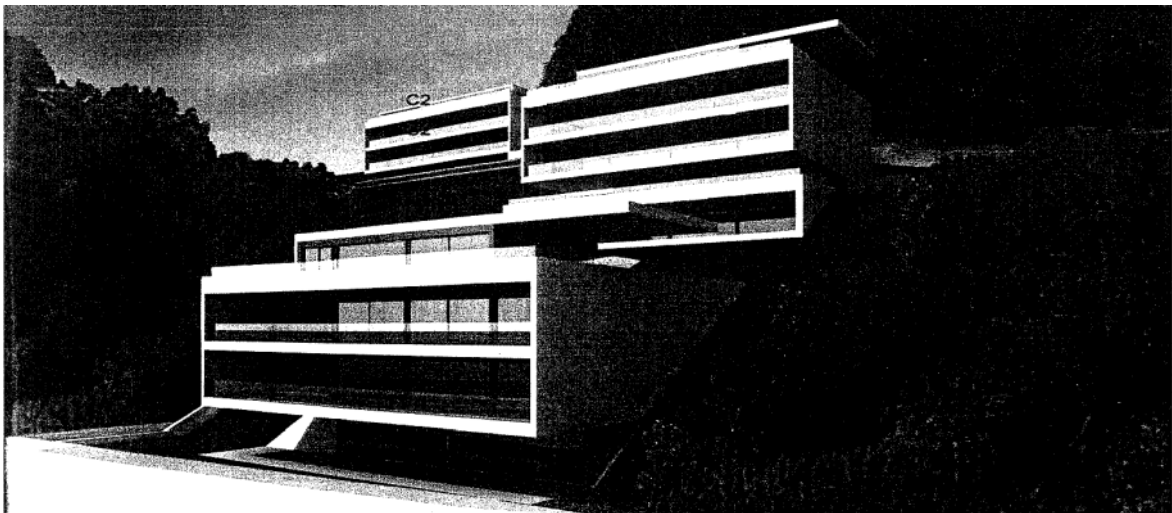
3. L'acquéreur sera en droit d'utiliser, comme base de chantier, notamment pour la grue desservant l'ensemble du chantier (villas A-B-C-D), la parcelle D (parcelle 12593 nouvelle) qui est propriété du vendeur. [...]"

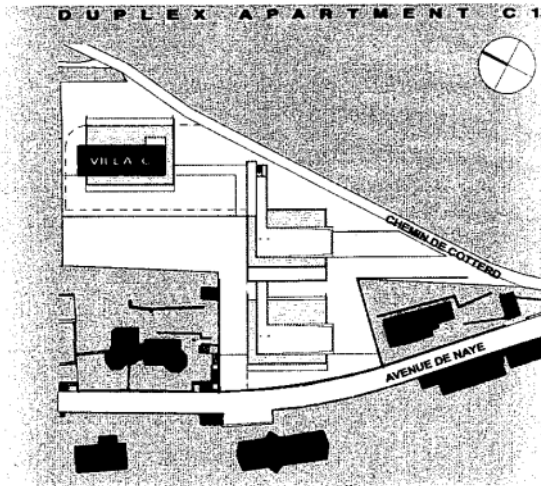
Le contrat de vente indiquait en outre que la parcelle était libre de tout gage immobilier. Or, il ressort d'un extrait du Registre

foncier de [...] non daté que deux cédulas hypothécaires au porteur sont inscrites sur la parcelle n° [...]. Il s'agit respectivement des cédulas n° [...] d'un montant de 800'000 fr. et n° [...] de 1'550'000 francs.

b) En vue de la signature du contrat de vente, le requérant a notamment transmis à l'intimé une brochure de vente du 10 mars 2009, le permis de construire du 12 octobre 2007 ainsi que les plans des projets des immeubles A, B et C. L'intimé allègue en outre que le requérant ne lui a pas remis les plans qu'il avait mis à l'enquête pour l'obtention du permis de construire précité et qu'il ne lui a pas indiqué que les plans remis lors de la vente ne correspondaient pas au permis de construire du 12 octobre 2007. On reviendra sur ces points ci-après (cf. ch. 6/a).

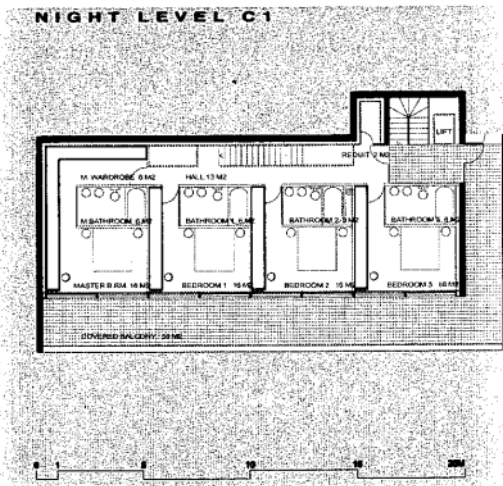
Sur la brochure de vente du bâtiment C du 10 mars 2009, la promotion litigieuse est présentée par l'image de synthèse suivante :





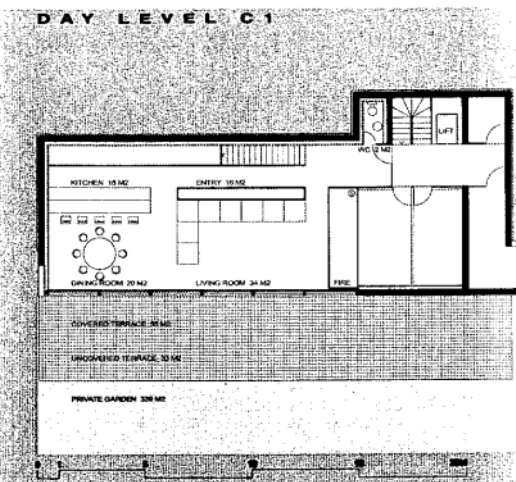
APARTMENT C1 OFFERS A FOUR BEDROOM DUPLEX COMPOSED OF A DAY AND A NIGHT LEVEL OF 200 M2 NET. PERMANENTLY GUARANTEED TO HAVE UNINTERRUPTED VIEWS OF THE LEMAN PANORAMA. APARTMENT C1 HAS HIGH CEILINGS, GENEROUS NATURAL LIGHT AND ROOMS THAT FACE THE LAKE.

APARTMENT C1 IS CONNECTED BY A LIFT TO AN UNDERGROUND GARAGE WITH PRIVATE CARPARK.



THE NIGHT LEVEL C1 OFFERS A QUIET ZONE WITH A LARGE MASTER BEDROOM SUITE AND THREE FURTHER SPACIOUS BEDROOMS ALL WITH EN SUITE BATHROOMS AND FITTED WARDROBES. ALL BEDROOMS OPEN OUT ONTO A LARGE PRIVATE COVERED BALCONY OF 59 M2. FACING THE LAKE.

AN INDEPENDENT ENTRANCE CAN BE CONNECTED TO THE NIGHT LEVEL FROM THE COMMON ELEVATOR AND STAIRCASE ALLOWING THE OPTION TO CREATE A SEPARATE STUDIO, OFFICE OR MAID'S ROOM.



THE DAY LEVEL C1 INCLUDES THE MAIN ENTRANCE, A SPACIOUS LIVING ROOM WITH FIRE PLACE, DINING AREA, LARGE EQUIPPED KITCHEN, AS WELL AS A PRIVATE GARDEN OF 339 M2 WITH SPECTACULAR VIEWS. THE MAIN SPACES ARE IN CONNECTION WITH BOTH A COVERED TERRACE OF 55 M2 AND AN UNCOVERED TERRACE OF 33 M2.

6. a) Le 3 juillet 2009, le requérant a communiqué à l'intimé les plans qu'il avait réalisés et mis à l'enquête pour l'obtention du permis de construire du 12 octobre 2007. Lors d'une séance du comité

de direction du projet du 6 juillet 2009, en présence du requérant et de l'intimé, celui-ci et son équipe ont relevé que le projet présenté à ce moment-là par le requérant ne correspondait pas, sur divers points, au permis de construire délivré le 12 octobre 2007. C'est dans ce contexte que l'intimé a sollicité à plusieurs reprises du requérant la remise des plans définitifs pour autorisation de construire complémentaire. Ces plans lui ont été remis.

b) Une demande de mise à l'enquête complémentaire a été déposée par l'intimé, le 29 septembre 2009, auprès de la Commune de [...]. Le permis complémentaire a été délivré par la commune le 8 février 2010.

Le 12 juin 2009, le requérant a transmis à B. _____ un projet d'un nouveau contrat d'architecte destiné à régler la suite de la collaboration entre les parties. Le 22 décembre 2009 B. _____ a retourné au requérant un autre projet de contrat d'architecte sur lequel le requérant s'est déterminé par lettre de son conseil deux jours plus tard, en proposant plusieurs modifications. Aucun document n'a finalement été signé par les parties postérieurement au contrat du 12 mars 2009.

7. a) Le procès verbal de séance du comité de direction du 16 septembre 2009 contient au point 3.4 ce qui suit :

"M. R. _____ rappelle que les façades sont en béton apparent avec agrégats blancs du Jura, légèrement sablé. M. B. _____ effectuera hors séance une visite du [...] de [...] pour montrer ce type de finition (sauf la teinte) à Mme B.M. _____ et à M. [...]."

b) Par courriel du 10 novembre 2009, B. _____ a rappelé au requérant que l'intimé se réservait toute décision quant à la nature et à l'aspect des façades, notamment en fonction de l'isolation choisie.

A ce titre, le procès-verbal de séance du comité de direction du 24 novembre 2009 mentionne à son point 3.6 ce qui suit :

"Un prototype de béton blanc destiné aux façades apparentes prévues par M. R._____ a été réalisé sur place. Une décision quant au choix des façades dépend de celle concernant le choix du système d'isolation. L'utilisation d'un crépis appliqué sur l'isolation périphérique sera évaluée."

Le point 3.7 de ce procès-verbal est libellé de la manière suivante :

"Suite à la contradiction entre les avis émis sur une solution d'isolation périphérique par MM. [...] (mandaté directement par le maître de l'ouvrage) et R._____, en séance ce jour en présence de MM. [...] et [...] de [...] SA, ainsi que [...] de [...] SA et B._____, M. R._____ expose les inconvénients et avantages d'une telle solution. Il établira, sur sa proposition et avec l'accord de M. A.M._____, un rapport confirmant ses allégations. Ce rapport devra comparer la solution de base de l'architecte et la solution avec isolation périphérique telle que préconisée par Mme B.M._____, et options pour crépis extérieur et isolation des communs. Le maître de l'ouvrage se réserve toute décision".

c) Sur demande de B.M._____, la société [...] Sàrl a réalisé une analyse thermique d'un appartement témoin des [...]. Son rapport du 2 décembre 2009 met en évidence certains avantages d'une isolation périphérique sur une isolation intérieure, tout en réservant une étude plus complète.

Le 8 décembre 2009, B._____ a rappelé au requérant qu'il attendait toujours son rapport s'agissant du choix d'isolation thermique, lui précisant en outre que l'intimé se prononcerait, sans nouvelle de sa part d'ici au 14 décembre 2009, en faveur d'un "système d'isolation périphérique extérieure".

Par courriel du 14 décembre 2009, le requérant a indiqué qu'il ne serait pas en mesure de remettre un tel rapport avant le 14 janvier 2010. A deux reprises, soit les 15 et 24 décembre 2009, B._____ a informé le requérant que le maître de l'ouvrage avait décidé que les bâtiments seraient isolés avec une isolation

périphérique. Il n'a pas été rendu vraisemblable que le requérant aurait remis ce rapport à l'intimé.

8. Des tensions importantes sont apparues entre le requérant et d'autres personnes travaillant sur le projet, en particulier B._____.

Par courrier de son conseil du 23 décembre 2009, l'intimé a informé le requérant qu'il refusait de payer le solde du prix de vente de 5'000'000 fr., invoquant l'exception de l'art. 82 du Code des obligations (CO - RS 220), qu'il fondait sur un risque important d'éviction. Par lettres des 24 décembre 2009 et 6 janvier 2010 de son conseil, le requérant a communiqué à l'intimé qu'il suspendait ses prestations d'architecte à partir du 31 décembre 2009, en se fondant à son tour sur l'art. 82 CO. La correspondance ultérieure entre les parties a cristallisé leurs positions. L'intimé a ensuite fait appel à un autre architecte, l'intimée Y._____, et déclaré résilier le contrat d'architecte qui le liait au requérant. Le solde du prix de vente de 5'000'000 fr., prévu par le contrat du 12 mars 2009, a finalement été payé au requérant le 2 mars 2010.

9. Lors de la séance de comité de direction du 12 mars 2010, [...], président du Conseil d'administration d'Y._____, a expliqué au requérant que sa société et F._____ s'étaient associées en vue de l'exécution du projet. B.M._____ a en outre informé les participants à la séance que la solution d'isolation périphérique avait définitivement été adoptée par l'intimé, ceci pour des raisons d'optimisation énergétique.

Par lettre du 9 juin 2010, les intimées Y._____ et F._____ ont informé le requérant qu'elles allaient devoir finaliser la partie du projet le concernant, soit le garage en front de rue et partiellement l'accès à son immeuble, la villa D. Ils lui ont transmis à cet effet divers plans estampillés "plans d'exécution" à l'échelle 1/100^{ème}. Ces plans ne

font pas mention du requérant en qualité d'auteur du projet. Par lettre de son avocat du 22 juin 2010, le requérant a notamment demandé aux intimés les documents suivants :

- tous les plans d'exécution détaillés au 1/50^{ème} des villas A, B, C et des aménagements extérieurs;
- tous les plans d'exécution détaillés des entreprises (ascenseur, CVSE, porte de garage, etc.);
- description des matériaux utilisés et toutes les soumissions, ainsi que le nom des entreprises adjudicatrices;
- tous les plans détaillés au 1/50^{ème} concernant l'aménagement du passage entre les villas B et D;
- Copie de tous les procès-verbaux de chantier et de coordination technique du 31.12.2009 à ce jour;
- toutes autres pièces utiles à la compréhension des travaux.

Par lettre de son conseil du 22 juin 2010, l'intimé a refusé au requérant l'accès aux plans d'exécution établis. Par lettre du 2 juillet 2010, le requérant a fait savoir aux intimés qu'il s'opposait à toute modification qui pouvait être apportée aux plans qu'il avait réalisés et les a sommés d'arrêter immédiatement les travaux.

10. Dans un rapport du 23 août 2010, avec annexes, établi conjointement par Y. _____ et F. _____ et adressé à A.M. _____ et à B. _____, il est exposé ce qui suit au sujet des modifications apportées au projet du requérant :

"[...]

A votre demande, nous vous présentons les modifications que nous avons apportées au projet de M. R. _____.

De l'enquête à l'exécution

D'abord, on soulignera que les plans d'Y. _____ - F. _____ sont et seront réalisés sur la base de l'enquête complémentaire 2009 de M. R. _____, auteur du projet. Ils respectent scrupuleusement les dimensions générales, implantation; fonctions; accès et distributions.

Toutefois, lorsque l'autorité communale délivre un permis de construire, cela n'implique pas que l'autorité ait vérifié au préalable que tous les plans soumis respectaient toutes les normes, y compris les normes SIA. Dans le cas présent, le projet que nous devons reprendre nécessitait quelques modifications pour le respect des normes applicables. C'est pourquoi quelques modifications n'influant pas sur l'aspect esthétique du projet seront apportées afin de rendre conforme le projet aux normes en vigueur.

Façades

Nous avons compris de M. R. _____ qu'il préconisait que l'enveloppe des bâtiments projetés soient isolés à l'intérieur des murs de façade.

L'étude des détails a montré la difficulté de cette conception à résoudre les multiples ponts de froid, inacceptables au plan constructif, respecter les exigences d'isolation actuelles, plus sévères que lors du dépôt du permis de construire en 2006, et le bilan énergétique des immeubles. Pour surmonter ces difficultés il a été décidé, d'entente avec le MO [réd.: maître de l'ouvrage], de réaliser une isolation des bâtiments au moyen d'une isolation périphérique appliquée à l'extérieur de la structure des façades, comme il est d'usage pour la très grande majorité des constructions modernes.

Le revêtement de finition extérieur appliqué sur l'isolation sera constitué par un crépi à base de pierre reconstituée de couleur claire, type Superlit produit par Sto, soit un revêtement correspondant à la définition mentionnées dans la demande de permis de construire "pierre artificielle claire".

Attique

Après les études et les calculs statiques réalisés par les ingénieurs civils, la seule option réalisable consiste à construire une structure porteuse mixte, soit des murs en béton armé et de la construction métallique. Aucune décision définitive du MO n'a toutefois encore été prise au sujet de la structure.

Par contre dans tous les cas, la finition extérieure des façades sera identique à la façade des immeubles (cloison de pierre artificielle claire, voir chapitre précédent).

Acrotère (corniche)

Si l'on examine la coupe au 1/100 des plans d'enquête, en particulier l'acrotère des terrasses du dernier étage on remarque une partie pleine en verre de 70 cm au dessus d'un parapet plein. Ce détail pose plusieurs problèmes énumérés, ci-après :

- 1- Comment s'écoule l'eau de pluie de la surface horizontale du parapet vers la terrasse (obstacle du garde-corps).
- 2- Comment accéder pour le nettoyage entre le garde-corps en verre et le béton du parapet.
- 3- Comment exécuter la remontée d'étanchéité.

La mise au point du détail tel que projeté nous paraît irréalisable et non conforme aux règles de l'art.

Cela nous a conduit à prévoir une augmentation de la hauteur de la partie pleine du parapet jusqu'à 75 cm, selon l'exigence de la norme SIA 358, la hauteur totale du garde-corps à 110 cm étant assurée par un panneau de verre feuilleté fixé sur la partie pleine (voir détail).

Sans modification de la hauteur de l'acrotère pour être en conformité avec la norme SIA 358, les autorités communales ne délivreraient pas le permis d'habiter.

La sur hauteur de la partie pleine du parapet reste en dessous des limites fixées par le gabarit défini par le règlement communal (voir rapport du géomètre ci-joint). En effet, s'agissant de la hauteur maximale de 7 mètres sur la corniche prévue par les art. 66 art. 39 [sic] du Règlement communal, il s'avère que selon mesures du géomètre, la moyenne mesurée au terrain naturel des 4 angles sortants du bâtiment est de +500.82 cm.

Cette solution résout l'ensemble des problèmes, statiques, d'isolation, de finition des étanchéités, de l'écoulement des eaux de pluie.

Servitude

La servitude de passage en faveur de M. R. _____ est scrupuleusement respectée.

M. R. _____ bénéficiera des passages prévus par la servitude.

Toutefois la section supérieure de l'escalier donnant accès au chemin [...] telle que représentée dans les documents supplémentaires à l'enquête complémentaire du 20 novembre 2009 est impossible à réaliser.

En effet, l'ingénieur civil explique que l'accès des machines de chantier n'est pas possible, que les terrassements verticaux d'env, 7.00 m. et les travaux spéciaux aux limites du chemin [...] sont irréalisables.

L'accès au chemin [...] peut être aménagé qu'en prévoyant un escalier suivant le terrain naturel existant.

[...]"

Bien qu'interne à la partie intimée, cette pièce doit être retenue comme un élément probant en ce qui concerne les modifications du projet du requérant admises par celle-ci.

11. Par requête de mesures provisionnelles et préprovisionnelles du 28 juillet 2010, le requérant R. _____ a pris, avec suite de frais et dépens, à titre provisionnel et préprovisionnel, les conclusions suivantes :

"I. Interdiction est faite aux intimés, sous la menace de la peine d'amende prévue à l'article 292 CP, de modifier en tout ou en partie les plans réalisés par R. _____ en relation avec les bâtiments A, B et C, les accès et les autres aménagements extérieurs sis sur les parcelles no [...] et [...] de la Commune de [...], tels qu'ils figurent en annexe au permis de construire no e7033 du 12 octobre 2007 et au permis complémentaire no e7033 du 8 février 2010.

II. Interdiction est faite aux intimés, sous la menace de la peine d'amende prévue à l'article 292 CP, de poursuivre la construction des bâtiments A, B et C, des accès (escaliers et ascenseur oblique), des autres aménagements extérieurs et des parkings sis sur les parcelles no [...] et [...] de la Commune de [...] dans la mesure où la construction ne respecte pas scrupuleusement les plans tels qu'ils figurent en annexe au permis de construire no e7033 du 12 octobre 2007 et au permis complémentaire no e7033 du 8 février 2010.

III. Interdiction est faite aux intimés, sous la menace de la peine d'amende prévue à l'article 292 CP, de poursuivre la construction des bâtiments A, B et C, des accès (escaliers et ascenseur oblique), des autres aménagements extérieurs et intérieurs et des parkings sis sur les parcelles no [...] et [...] de la Commune de [...] dans la mesure où ces éléments de constructions ne sont pas réalisés en pierre naturelle reconstituée de couleur claire.

IV. Ordre est donné aux intimés, sous la menace de la peine d'amende prévue à l'article 292 CP de faire figurer le nom de R. _____ en qualité d'architecte du projet sur tous les documents établis en relation avec le projet (plan au 1/100^{ème} plan d'exécution, plan de détail, soumission, procès-verbaux, prospectus et plaquettes de vente, notamment)."

Le 2 août 2010, le Juge instructeur de la Cour civile a rejeté la requête de mesures préprovisionnelles du requérant.

Par procédé écrit du 24 août 2010, les intimés A.M. _____, Y. _____ et F. _____ ont principalement conclu au rejet des conclusions provisionnelles du requérant. A titre subsidiaire, ils ont conclu à ce qu'ordre soit donné à R. _____ de fournir des sûretés à concurrence de 5'264'200 fr. par dépôt en mains du greffe du Tribunal

cantonal ou une garantie bancaire à première demande non limitée dans le temps d'un montant équivalent.

12. A l'audience de ce jour, les intimés ont admis l'essentiel des modifications du projet alléguées par le requérant. Ils ont en outre informé le juge que, s'agissant des villas A et B, les radiers venaient d'être coulés.

En droit :

I. a) Deux des intimés ayant leur siège hors du canton de Vaud, il convient d'examiner en premier lieu la compétence du juge de céans.

L'art. 33 LFors (loi fédérale du 24 décembre 2000 sur les fors en matière civile - RS 272) prévoit qu'est compétent pour ordonner les mesures provisionnelles le tribunal du lieu dans lequel est donnée la compétence pour connaître de l'action principale. Selon l'art. 25 LFors, le tribunal du domicile ou du siège de la personne ayant subi le dommage ou du défendeur, ou le tribunal du lieu de l'acte ou du résultat de celui-ci, est compétent pour connaître des actions fondées sur un acte illicite, notion qui recouvre également la violation des droits de propriété intellectuelle, comme le droit d'auteur (Donzallaz, Commentaire de la loi fédérale sur les fors en matière civile, 2001, pp. 565-566).

En l'occurrence, à l'appui de ses conclusions, le requérant invoque la loi fédérale du 9 octobre 1992 sur les droits d'auteur et les droits voisins (RS 231.1, ci-après : LDA). Il est domicilié dans le canton de Vaud, de sorte que les autorités judiciaires vaudoises sont compétentes pour connaître du présent litige.

Pour le surplus, l'art. 64 LDA prévoit que chaque canton désigne une instance cantonale unique chargée de connaître des actions civiles fondées sur cette législation, soit la Cour civile dans le canton de Vaud (art. 74 al. 3 de la loi du 12 décembre 1979 d'organisation judiciaire - RSV 173.01). Selon l'art. 103 al. 1 CPC (code du 14 décembre 1966 de procédure civile - RSV 270.11), c'est le juge chargé de l'instruction qui ordonne les mesures provisionnelles, même avant l'ouverture d'action (art. 101 al. 1 CPC), de sorte que le juge de céans est compétent pour statuer sur les conclusions provisionnelles des parties. Au demeurant, la question de la compétence n'a pas été soulevée par les intimés.

b) A l'issue de l'instruction menée à l'audience de ce jour, les parties ont réitéré leurs réquisitions de production des pièces non encore versées au dossier. Le juge de céans les a refusées en l'état, se réservant de rouvrir l'instruction, au besoin, après clôture de l'audience. Compte tenu des développements qui suivent, la production de ces pièces s'avère inutile.

II. a) Le requérant soutient en substance que, nonobstant la vente à l'intimé du projet [...] (anciennement [...]), il conserverait un droit à l'intégrité de son œuvre et, partant, à ce que les villas soient construites en conformité aux plans qu'il a dessinés; en opérant ou voulant opérer plusieurs modifications changeant l'aspect extérieur des bâtiments, les intimés auraient violé ses droits d'auteur ou seraient sur le point de le faire. Le requérant fait aussi valoir que le projet aurait été modifié de manière à ne plus respecter les servitudes qui doivent permettre l'accès à sa parcelle à partir de l'avenue [...] par l'ascenseur en biais, ainsi que par la cage d'escalier intérieure aménagée le long des futurs immeubles A et B.

b) Les mesures provisionnelles doivent permettre d'empêcher que le requérant, qui obtiendra peut-être un jugement

favorable sur le fond, ne subisse un dommage difficilement réparable durant le déroulement du procès au fond ou qu'il soit atteint dans sa personnalité. Elles doivent correspondre à la sanction qui sera la cas échéant ordonnée dans le jugement au fond ou en poser les fondements, sans cependant l'anticiper (Troller, Précis du droit suisse des biens immatériels, 2^{ème} éd., p. 419 et les références citées). Sur le fond, l'octroi de mesures provisionnelles dépend principalement de deux conditions : le requérant doit rendre vraisemblable l'existence d'une atteinte illicite et le risque d'un dommage difficilement réparable (art. 65 al. 1 LDA; art. 28c al. 1 CC [Code civil du 10 décembre 1907 - RS 210]; art. 101 ch. 1 let. c CPC; Schlosser, Les conditions d'octroi des mesures provisionnelles en matière de propriété intellectuelle et de concurrence déloyale, in sic 5/2005, p. 342).

En matière de propriété intellectuelle, les conditions des mesures provisionnelles sont régies de manière exhaustive par le droit fédéral (Pelet, Réglementation fédérale des mesures provisionnelles et procédure civile cantonale contentieuse, thèse Lausanne 1986, ch. 174, p. 161). L'art. 65 LDA règle la matière et renvoie aux art. 28c à 28f CC. Le requérant doit rendre vraisemblable ses prétentions et sa légitimation active (Schlosser, op. cit., pp. 340-341). Il doit également rendre vraisemblable l'existence ou la menace d'une atteinte illicite, soit d'une violation d'un droit sur un bien immatériel, soit d'un acte objectivement illicite, tel un acte de concurrence déloyale et le risque d'un dommage difficilement réparable, qui résulte de ladite violation (Troller, op. cit., pp. 420-422 et les références citées). Le dommage est difficile à réparer lorsque la mise en oeuvre des droits du requérant serait mise en péril s'il en était réduit à les faire valoir dans une procédure ordinaire. L'hypothèse est notamment réalisée lorsqu'une réparation financière ne permettrait pas de remplacer parfaitement l'exécution attendue ou lorsque le préjudice causé par l'atteinte est difficile à apprécier (Schlosser, op. cit., pp. 339-340 et pp. 346-348; Troller, op. cit., pp. 421-422). Il doit ainsi exister un risque que l'intimé adopte, poursuive ou reprenne effectivement le comportement incriminé dans un proche avenir. Le risque de l'imminence

vraisemblable de la violation droits subjectifs ou de la réitération du comportement litigieux doit exister au moment où le juge rend sa décision (Schlosser, op. cit., p. 344). L'urgence, qui n'est pas une condition expressément posée par les lois régissant la protection des biens immatériels, est une condition implicite inhérente à la menace d'un dommage difficile à réparer. Elle existe du seul fait que les mesures requises sont aptes à éviter la violation et le dommage qui en résultera (ATF 128 III 96; Troller, op. cit., p. 422).

Par essence, les mesures provisionnelles doivent être prononcées rapidement. A ce stade de la procédure, le juge n'a pas à trancher le droit litigieux; il lui suffit de constater que le bien-fondé de la requête apparaît vraisemblable *prima facie* (ATF 108 II 69 c. 2a et les références citées, notamment ATF 104 Ia 408 c. 4; 97 I 481 c. 3a, JT 1972 I 494; Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^{ème} éd., 2002, n. 1 ad art. 101 CPC, p. 197 et les références citées; Pelet, op. cit., ch. 57 ss, pp. 44 ss et ch. 61 ss, pp. 47 ss).

S'agissant des faits, le requérant n'a pas à établir, au sens d'une preuve complète, les allégations sur lesquelles il fonde sa requête. Il suffit qu'il les rende vraisemblables (RSPI 1994 p. 200; SJ 1989 p. 642; JT 1988 III 109 c. 3a et les références citées; ATF 108 II 69 c. 2a, rés. in JT 1982 I 528; Pelet, op. cit., nn. 57 et 60). Rendre vraisemblables les faits allégués ne signifie pas convaincre le juge de leur exactitude mais lui donner l'impression, par des indices objectifs, que les faits en cause ont une certaine probabilité, sans qu'une réalité différente soit totalement exclue (ATF 104 Ia 408 c. 4; ATF 99 II 344 c. 2b, rés. in JT 1974 I 540; ATF 88 I 11 c. 5a, JT 1962 I 590; Pelet, op. cit., n. 57).

Les mesures provisionnelles étant destinées à protéger provisoirement un droit faisant, ou devant faire, l'objet d'un procès au fond (principe de l'accessoriété de la procédure de mesures provisionnelles à celle au fond), le juge des mesures provisionnelles doit, outre la vraisemblance des faits, examiner provisoirement le

fondement de la prétention au fond; sans préjuger le fond du litige, il doit accorder la protection requise si, sur la base d'un examen sommaire des questions de droit, la prétention invoquée au fond ne se révèle pas dénuée de chances de succès (RSPI 1994 p. 200, précité; SJ 1989 p. 642, précité; JT 1988 III 109, précité; ATF 108 II 69 c. 2a, précité; Troller, op. cit., pp. 1160-1161; Pelet, op. cit., ch. 61 ss, pp. 47 ss).

c) En l'occurrence, le requérant a pris des conclusions en interdiction de modifier les plans des villas litigieuses, d'en poursuivre la construction dans la mesure où celle-ci s'écarterait desdits plans, respectivement dans la mesure où celle-ci ne serait pas effectuée en "pierre artificielle, claire" prévue originellement, ainsi qu'une conclusion tendant à faire figurer son nom sur tous documents en rapport avec cette promotion.

Conformément au principe de l'accessoriété, il convient d'examiner l'apparence des droits prétendus au fond.

III. a) Les conclusions du requérant tendent en particulier à prévenir une violation par les intimés de son droit prétendu à l'intégrité de son œuvre. Il se prévaut à la fois du droit d'auteur et du contrat qu'il a conclu avec l'intimé. Il ne conteste pas que l'intimé soit en droit d'exécuter le projet, mais lui dénie celui de le faire en y apportant des modifications.

Il convient dès lors, dans un premier temps, d'examiner si le projet litigieux constitue ou non une œuvre architecturale protégée par la LDA, étant précisé que, si tel est le cas, la qualité d'auteur de l'œuvre du requérant, partant sa légitimation active, n'est pas contestée ni contestable.

b) La loi sur le droit d'auteur protège notamment les auteurs d'œuvres littéraires et artistiques (art. 1 al. 1 let. a LDA). Par œuvre

protégée au sens de l'art. 2 al. 1 LDA, on entend toute création de l'esprit, littéraire ou artistique, qui revêt un caractère individuel. Sont notamment des créations de l'esprit les œuvres recourant à la langue, qu'elles soient littéraires, scientifiques ou autres (art. 2 al. 2 let. a LDA), les œuvres à contenu scientifique ou technique, tels que les dessins, les plans, les cartes ou les ouvrages sculptés ou modelés, ou encore les œuvres d'architecture (art. 2 al. 2 let. d et e LDA). Tombent sous le coup de la définition des œuvres protégées au sens de l'art. 1 LDA les créations concrètes qui ne font pas partie du domaine public, mais qui représentent dans leur ensemble le résultat d'un travail intellectuel qui a son cachet propre ou qui exprime une nouvelle idée originale (ATF 116 II 351, JT 1991 I 616; ATF 113 II 190, JT 1988 I 130). L'œuvre de l'esprit n'est digne de protection que si elle a un cachet propre (Barrelet/Egloff, *Le nouveau droit d'auteur, Commentaire de la loi fédérale sur le droit d'auteur et les droits voisins*, 3^{ème} éd., n. 8 ad art. 2 LDA). Les créations de l'esprit qui, bien que nouvelles, sont tellement proches de ce qui est connu qu'elles auraient pu être réalisées de la même manière par n'importe qui, n'ont pas de caractère individuel et ne sont donc pas protégées par le droit d'auteur (ATF 110 IV 102, JT 1985 I 209). L'individualité présuppose l'originalité. Seul ce qui est original, qui naît de l'esprit de l'auteur et trouve sa source dans son imagination, dans un apport intellectuel novateur, peut en effet être individuel (Troller, *op. cit.*, p. 133). Toutefois, l'individualité ou l'originalité de chaque création ne doit pas être toujours mesurée à la même aune; au contraire, la liberté de manœuvre du créateur doit entrer en ligne de compte. Lorsque cette liberté est restreinte, une activité indépendante réduite suffira à fonder la protection (ATF 125 III 328 c. 4b; ATF 113 II 190 c. 1.2.a, JT 1988 I 300). C'est le cas en particulier pour les œuvres qui ont un usage pratique (architecture, par exemple) et pour lesquelles la liberté créatrice est limitée par des contraintes techniques. Elles seront rangées parmi les œuvres protégées, pour autant qu'un caractère individuel déterminé soit malgré tout reconnaissable (Barrelet/Egloff, *op. cit.*, n. 8 ad art. 2 LDA). Il faut toutefois un réel acte de création (Troller, *op. cit.*, p. 132; ATF 124 III 266, JT 1999 I 414).

Les oeuvres d'architecture, les plans, esquisses et maquettes sont donc protégés par la LDA (Troller, op. cit., p. 143; Barrelet/Egloff, op. cit., nn. 16-17 ad art. 2 LDA), pour autant qu'ils constituent l'expression d'une oeuvre protégée sous une forme graphique, indépendamment du fait que la construction ait été réalisée ou non (Dessemontet/Cherpillod, Les droits d'auteur, in Le droit de l'architecte, 3^{ème} éd., nn. 1351 et 1366). Pour prétendre à la protection, l'architecte doit ainsi avoir fait preuve d'un degré minimum de créativité personnelle. La protection lui est refusée lorsqu'il ne fait que juxtaposer des lignes ou des formes connues, ou lorsqu'il ne dispose d'aucune liberté de création compte tenu des circonstances dans lesquelles il doit effectuer son travail (ATF 120 II 65, JT 1994 I 372).

La qualité d'oeuvre protégée n'est ainsi accordée qu'exceptionnellement à des dessins techniques (Troller, op. cit., p. 279). Les règles, les techniques et les procédés, en eux-mêmes, sont soustraits au droit d'auteur. Dans cette mesure, les techniques grâce auxquelles une construction est réalisée ne sont pas protégeables par le droit d'auteur (Dessemontet, Le droit d'auteur, Cedidac, 1999, pp. 409 - 411; Cherpillod, Plädoyer 1994/6, p. 51).

c) En l'espèce, les quatre bâtiments (A, B, C et D) litigieux doivent être implantés dans une très forte pente, ayant pour caractéristique d'offrir une vue imprenable sur le lac Léman et les montagnes, mais dont la déclivité constitue un défi sur le plan technique. Le requérant a expliqué à cet égard que, durant plusieurs décennies, des architectes s'étaient «cassés les dents» sur ce terrain, sa grande réussite ayant été de trouver comment réduire le coût des travaux spéciaux de manière extrêmement importante et d'avoir ainsi pu faire naître un projet qui soit commercialement réalisable et profitable.

Comme cela résulte du dossier, les villas sont partiellement enterrées, ce qui s'impose de par la déclivité du terrain. Elles sont reliées entre elles par des couloirs, mais également par un ascenseur

oblique. En surface, compte tenu du panorama grandiose auquel ils font face, les bâtiments ont été conçus comme modestes et sobres; ils sont destinés à servir le paysage sans chercher à le concurrencer. Ils se présentent ainsi volontairement comme de simples monolithes, en béton apparent, disposant de toits terrasses et de grandes baies vitrées. Le but est de permettre à leurs occupants de profiter des agréments de cet emplacement exceptionnel.

Autrement dit, une fois les difficultés techniques surmontées (réduction du coût des travaux spéciaux, conception d'un ascenseur oblique, etc.), l'ouvrage se résume à une combinaison de formes et de lignes connues (droites, cubes, angles droits, etc.). L'activité créatrice du requérant se rapporte donc à des éléments qui ne relèvent pas du droit d'auteur, celui-ci ne protégeant pas, comme exposé, les créations et les idées techniques.

Ainsi, le concept d'un aspect extérieur simple et sobre, tel que réalisé en l'espèce, au moyen d'une combinaison standard de formes et de lignes connues, n'atteint pas le degré minimum d'individualité requis par la loi. Le fait que chaque appartement en duplex possède un étage pour la nuit et un pour le jour, procédé qui s'apparente d'ailleurs également à une solution technique, ne conduit pas à retenir le contraire. La disposition des espaces intérieurs ne réalise pas donc non plus le critère d'individualité minimale requis par la loi. Pour le surplus, le prix très élevé des villas, invoqué par le requérant, n'est pas davantage pertinent, la valeur d'une chose sur le marché n'étant pas propre à lui faire reconnaître la qualité d'oeuvre au sens de la LDA; il en va de même de la qualification de «verrues» figurant dans l'avis de droit produit par les intimés, l'aspect esthétique ne jouant aucun rôle en la matière (Barrelet/Egloff, op. cit., n. 9 ad art. 2 LDA).

Il en résulte que le requérant n'est pas fondé à invoquer la protection du droit d'auteur à l'appui de ses conclusions provisionnelles,

qui doivent par conséquent être rejetées en tant qu'elles se fondent sur la LDA.

IV. a) Par surabondance, on examinera si le requérant, à supposer que la LDA fût applicable, aurait été fondé à invoquer son droit moral à l'intégrité de l'oeuvre pour empêcher les intimés - non pas de poursuivre la réalisation mais - d'apporter des modifications aux bâtiments A, B et C.

Le droit à l'intégrité de l'oeuvre est consacré par l'art. 11 al. 1 LDA, qui dispose que l'auteur a le droit exclusif de décider si, quand et de quelle manière l'oeuvre peut être modifiée (let. a) et si, quand et de quelle manière l'oeuvre peut être utilisée pour la création d'une oeuvre portant atteinte à sa personnalité (let. b). Il résulte en outre de l'al. 2 (*a contrario*) de cette disposition qu'un tiers peut être autorisé, par un contrat ou par la loi, à modifier une oeuvre, cette autorisation étant toutefois limitée en ce sens que l'auteur peut néanmoins s'opposer à une altération de l'oeuvre portant atteinte à sa personnalité (droit moral de l'auteur, cf. ci-dessous). Enfin, s'agissant des oeuvres architecturales, la disposition qui précède est complétée par l'art. 12 al. 3 LDA, qui précise qu'une fois réalisées, les oeuvres d'architecture peuvent être modifiées par le propriétaire, également sous réserve de l'art. 11 al. 2 LDA.

Le droit à l'intégrité de l'oeuvre fait partie des droits moraux de l'auteur (Barrelet/Egloff, op. cit., n. 3 ad art. 9 LDA); son noyau dur conserve à l'auteur la possibilité de s'opposer à des altérations portant atteinte à sa réputation professionnelle ou à son honneur, ou à des risques d'altération (Barrelet/Egloff, op. cit., n. 13 ad art. 11 LDA).

La question de savoir si les droits moraux sont cessibles a longuement été discutée en doctrine (contra : Barrelet/Egloff, op. cit., n. 6 ad art. 16 LDA; pro : Dessemontet, op. cit. p. 601 ss). Le Tribunal fédéral a récemment statué que tel n'était pas le cas (TF 4A_638/2009

du 1^{er} avril 2010, c. 3.3, considérant non publié à l'ATF 136 III 225). Dans un arrêt plus ancien, il a précisé que "le droit moral de l'auteur ne permet en particulier pas d'empêcher que le propriétaire soit en mesure de maintenir la valeur et la destination de son exemplaire de l'œuvre (par des travaux d'assainissement, etc.), qu'il puisse l'adapter à des conceptions techniques ou écologiques modifiées (isolation supplémentaire [...]), ou qu'il cherche à améliorer son rendement" (ATF 117 II 466, c. 5b, JT 1992 I 387).

En ce qui concerne les droits patrimoniaux, cessibles en vertu de l'art. 16 al. 1 LDA, il est admis qu'en cas de doute sur la teneur de l'accord conclu entre les parties, il convient de recourir à la règle d'interprétation caractéristique pour l'ensemble des contrats de droit d'auteur, à savoir la théorie de la finalité des contrats (Barrelet/Egloff, op. cit., n. 4 ad art. 16 LDA). Selon cette théorie, le cédant ne transfère pas plus de droits que ne l'exige le but visé par le contrat, selon une règle qui veut que l'auteur doive recevoir une rémunération pour chaque forme d'exploitation de son œuvre; lorsqu'il existe un doute sur l'étendue de la cession consentie par l'auteur, on doit admettre que le cocontractant acquiert les prérogatives nécessaires à l'exploitation qui était visée, mais non les autres (Cherpillod, Cedidac, op. cit., p. 95). Ainsi, dans le cadre de l'application de l'art. 12 al. 3 LDA, lorsque les intérêts du propriétaire s'opposent à ceux de l'architecte, c'est, en cas de doute, les premiers qui vont l'emporter (Barrelet/Egloff, op. cit., n. 15 ad art. 12 LDA).

b) En l'espèce, le requérant ne conteste pas avoir cédé à l'intimé le droit de réaliser les bâtiments A, B et C - y compris après résiliation du contrat d'architecte - mais considère, comme exposé, que celui-ci n'a pas le droit d'apporter des modifications à ce projet, sauf à violer le droit à l'intégrité de l'œuvre qu'il invoque. Il fait valoir que, dès lors que les villas en question sont en cours de construction, le régime de l'art. 12 al. 3 LDA n'est pas applicable et que, partant, même des modifications ne portant pas atteinte à sa personnalité, au sens de l'art.

11 al. 2 LDA, sont interdites sans son accord, ce en vertu de l'art. 11 al. 1 let. a LDA.

A l'origine, le requérant était propriétaire de l'immeuble sur lequel il entendait réaliser le projet. Il était également propriétaire des plans et au bénéfice du permis de construire. A supposer que la LDA fût applicable, il était de surcroît titulaire de la totalité des droits patrimoniaux et moraux y relatifs. Dans ce contexte de maîtrise juridique totale sur le projet, le requérant a choisi de nouer plusieurs relations contractuelles avec l'intimé. Il a ainsi conclu avec lui un contrat de vente immobilière - après fractionnement - doublée de la vente du permis de construire/des plans, de même qu'un contrat d'architecte. Autrement dit, le requérant, initialement omnipotent, a décidé de s'adjoindre, afin de mener à bien l'opération projetée, le concours de l'intimé en qualité de promoteur immobilier. On peut à cet égard observer que les intéressés n'ont pas convenu, par exemple, que l'intimé ne serait qu'un simple bailleur de fonds ou que son rôle se serait limité à permettre ou faciliter le financement du projet (conclusion d'un contrat de prêt ou de prêt partiaire, notamment).

Ils ont au contraire convenu d'investir l'intimé d'une position juridique très forte, qui s'explique par le rôle actif de promoteur immobilier qui lui était dévolu. Ce rôle devait d'ailleurs être d'autant plus important que l'intimé est une personne expérimentée en matière de promotion immobilière et qu'il dispose de ses propres mandataires techniques, ainsi que cela résulte du dossier. A cela s'ajoute que l'intimé a l'habitude d'exercer des fonctions dirigeantes élevées, de prendre décisions et d'assumer des responsabilités importantes. Le requérant ne pouvait ignorer aucun des points mentionnés ci-dessus, pas plus que le droit du mandant de résilier le contrat de direction des travaux conclu avec l'architecte. Il ne le soutient d'ailleurs pas.

C'est dès lors en parfaite connaissance de cause que le requérant et l'intimé ont convenu que le second revêtirait, dans le but de réaliser l'édification et la vente des bâtiments A, B et C, à la fois les

qualités de propriétaire du terrain concerné, de propriétaire des plans, de maître de l'ouvrage et de promoteur du projet. Il est dès lors indubitable que l'intimé devait disposer et dispose d'un pouvoir décisionnel important concernant la manière de réaliser le projet et d'effectuer les choix qui s'imposent dans une opération de cette ampleur, entre le moment de la délivrance du permis de construire et son aboutissement.

Ainsi, dans l'hypothèse où le projet litigieux aurait été qualifié d'oeuvre au sens de la LDA, on aurait dû retenir que le requérant a transféré à l'intimé non seulement le droit de réaliser l'oeuvre (art. 10 et 16 LDA), mais également celui d'y apporter les modifications utiles et nécessaires à la réalisation de la promotion immobilière. Autrement dit, l'intimé devrait, dans cette mesure, être considéré comme un tiers contractuellement autorisé à modifier l'oeuvre au sens de l'art. 11 al. 2 LDA. Retenir le contraire serait faire complète abstraction de l'édifice contractuel mis en place et du fait qu'il eut été loisible au requérant de conserver davantage de droits si telle avait été sa volonté.

Il n'importe dès lors pas que les bâtiments ne soient pas achevés, le droit de l'intimé de modifier le projet ne trouvant pas sa source dans l'application de la loi (art. 12 al. 3 LDA), mais dans les contrats passés avec le requérant.

c) La manière dont se sont comportées les parties à ces contrats vient au demeurant confirmer - si besoin était - le droit de l'intimé d'apporter des modifications au projet.

Il en va ainsi même du point le plus litigieux, à savoir du choix de l'isolation des bâtiments et, partant, de leur apparence extérieure. Il résulte en effet clairement du dossier que l'intimé considérait qu'il lui appartenait de décider de la nature et de l'aspect des façades, notamment en fonction de l'isolation choisie, et qu'il l'a fait savoir au requérant, à réitérées reprises, dès le mois de novembre 2009

déjà. A titre d'exemple, il résulte du procès-verbal de la séance de comité de direction du 24 novembre 2009 que le requérant a tenté de convaincre l'intimé du bien-fondé de sa solution, en exposant les avantages et inconvénients d'une isolation périphérique. Il était ainsi prévu que le requérant établirait - avec l'accord de l'intimé - un rapport comparatif dans le but de confirmer ses allégations, le "maître de l'ouvrage se réserv[ant] toute décision". Or, à aucun moment, avant qu'il ne cesse d'être l'architecte en charge du projet et consulte avocat, le requérant n'a-t-il opposé un droit de veto et/ou fait valoir de quelque manière que ce soit son droit à l'intégrité de l'oeuvre. Il a au contraire toujours cherché à convaincre (notamment en annonçant un contre-rapport technique qu'il n'a jamais remis) celui qui était en droit de prendre les décisions à cet égard, à savoir l'intimé. Ce comportement est conforme à la répartition des rôles définie contractuellement.

d) Il résulte de ce qui précède qu'à supposer que la LDA fût applicable en l'espèce, le requérant ne pourrait s'opposer qu'aux modifications portant atteinte au noyau intangible de l'oeuvre (art. 11 al. 2 in fine LDA).

En d'autres termes, le choix de l'intimé de procéder à une isolation extérieure modifiant l'apparence des bâtiments A, B et C n'excéderait son droit à la modification de l'oeuvre que s'il en résultait une atteinte très grave à un éventuel droit d'auteur du requérant, à une mutilation de l'oeuvre, ce qui n'est de loin pas le cas en l'espèce : la modification en question laisse subsister les formes ainsi que les caractéristiques morphologiques et visuelles générales desdits bâtiments, pour n'influencer que leur couleur et le grain des murs extérieurs. Ce qui précède vaut également pour les autres modifications querellées, qui ne s'apparentent en rien - par exemple - à l'apposition sur une façade d'une peinture ou une mosaïque libidineuse (Barrelet/Egloff, op. cit., n. 16 ad art. 12 LDA). Le noyau dur d'un éventuel droit d'auteur du requérant ne serait ainsi pas atteint.

A cela s'ajoute que ces modifications visent essentiellement à se conformer à des impératifs techniques ou relevant du droit

administratif (normes techniques pour l'isolation extérieure et de sécurité pour l'acrotère). Elles s'inscrivent ainsi dans le but de réaliser au mieux la promotion immobilière confiée à l'intimé. En présence d'un projet immobilier de haut standing, le souci de s'adapter aux normes techniques les plus récentes et les plus contraignantes est certainement légitime, même si la solution initiale du requérant demeure - apparemment - techniquement possible. S'agissant de la finition extérieure de l'attique, les intimés exposent qu'elle sera identique à la façade des immeubles, soit en pierre artificielle claire; rien n'indique que tel ne devrait pas être le cas. Enfin, les intimés ont admis que la partie pleine du parapet sera rehaussée d'environ 75 cm afin de se conformer à la norme SIA 358. La modification de l'aspect extérieur des bâtiments est ainsi très réduite.

En définitive, quelles soient considérées isolément ou dans leur ensemble, ces modifications n'influent sur l'apparence des bâtiments qu'elles concernent que dans une mesure limitée et, ce qui serait décisif dans le cadre de l'application de la LDA, ne portent pas atteinte à la personnalité du requérant.

Dans ces conditions, les conclusions du requérant tendant à interdire aux intimés de procéder aux modifications en question seraient infondées, à supposer que la LDA fût applicable, et devraient par conséquent être rejetées.

e) L'instruction, en particulier l'examen de différents plans en la présence des parties, n'a pas rendu vraisemblable que les intimés seraient sur le point de violer les servitudes dont doit bénéficier le fonds du requérant. Les conclusions de celui-ci ne saurait dès lors trouver appui sur un droit prétendu au respect des servitudes; le requérant n'a du reste pas plaidé l'existence d'un tel fondement. Quoiqu'il en soit, il est inutile d'examiner plus avant cette question.

V. a) En définitive et pour les motifs qui précèdent, la requête de mesures provisionnelles doit être rejetée. Il s'ensuit que les autres conditions d'octroi de telles mesures n'ont pas être approfondies, pas

plus que la question de la nécessité éventuelle, pour le requérant, de fournir des sûretés aux intimés en cas d'admission de ses conclusions.

b) Les frais de la procédure provisionnelle doivent être mis à la charge du requérant (art. 4 al. 1^{er} et 170a al. 1 du tarif des frais judiciaires en matière civile du 4 décembre 1984 [TFJC] – RSV 270.11.5). La présente procédure comportant des écritures et pièces volumineuses, ayant nécessité une longue audience, de même qu'un travail d'analyse important, il se justifie d'arrêter les frais du requérant à 5'245 francs, en application de l'art. 170a al. 3 TFJC

c) Selon l'art. 109 al. 1 et 2 CPC, l'ordonnance de mesures provisionnelles règle le sort des dépens, qui comprennent les frais de l'office et les honoraires du mandataire; le juge doit statuer sur le sort des dépens lorsqu'il refuse les mesures demandées, ne pouvant, en dérogation à l'art. 92 al. 1 CPC qui prescrit que les dépens sont alloués à la partie qui obtient gain de cause sur le principe, dire que ceux-ci suivront le sort de la cause au fond (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., nn. 1, 3 et 7.9 ad art. 92 CPC et 1 ad art. 109 CPC). Les litisconsorts sont créanciers solidaires des dépens qui leur sont alloués, de sorte qu'ils disposent d'une seule créance à ce titre (Poudret/Haldy/ Tappy, op. cit., n. 7.6 ad art. 92 CPC, p. 180).

Obtenant entièrement gain de cause, les intimés ont droit à de pleins dépens, solidairement entre eux, qu'il convient d'arrêter à 10'000 fr., à titre de participation aux honoraires et débours de leur conseil, en fonction de la valeur litigieuse et de la complexité de l'affaire (art. 2, 3 et 4 TFJC - tarif des honoraires d'avocat dus à titre de dépens du 17 juin 1986, RSV 177.11.3).

**Par ces motifs,
le juge instructeur,**

**statuant à huis clos et
par voie de mesures provisionnelles :**

- I. Rejette la requête de mesures provisionnelles déposée le 28 juillet 2010 par le requérant R._____ contre les intimés A.M._____, Y._____ et F._____.

- II. Arrête les frais de la procédure provisionnelle à 5'245 fr. (cinq mille deux cent quarante-cinq francs) pour le requérant.

- III. Condamne le requérant à verser aux intimés, solidairement entre eux, le montant de 10'000 fr. (dix mille francs) à titre de dépens de la procédure provisionnelle.

Le juge instructeur :

P. Muller

Le greffier :

L. Contat

Du

L'ordonnance qui précède, dont le dispositif a été expédié pour notification aux parties le 2 septembre 2010, lue et approuvée à huis clos, est notifiée, par l'envoi de photocopies, aux conseils des parties.

Les parties peuvent faire appel auprès de la Cour civile du Tribunal cantonal dans les dix jours dès la notification de la présente ordonnance en déposant au greffe de la Cour civile une requête motivée, en deux exemplaires, désignant l'ordonnance attaquée et contenant les conclusions de l'appelant.

Le greffier :

L. Contat