

COUR CIVILE

Ordonnance de mesures provisionnelles dans la cause divisant **D.**_____,
à Crans-près-Céligny, d'avec **Q.**_____, à Crans-près-Céligny.

Audience du 26 octobre 2009

Présidence de M. KRIEGER, juge instructeur
Greffier : M. Segura

Statuant immédiatement à huis clos, le juge instructeur
considère :

En fait :

1. Par acte de vente à terme - droit d'emption du 17 décembre 2008 du notaire Charles-Henri Henriod à Nyon, le requérant D._____ a acquis de l'intimée Q._____ la parcelle [...], folio [...], place-jardin, sis chemin de [...] à [...] ainsi qu'une fraction de 1'060 m² de la parcelle [...], folio [...], pré-champ, de la même commune, sur la base d'un plan de fractionnement établi le 24 novembre 2007 par le géomètre officiel [...].

L'acte précité contenait notamment les clauses suivantes :

"[...]

1. Les terrains désignés ci-dessus sont vendus dans l'état où ils se trouvent présentement, état que l'acheteur déclare connaître et au sujet duquel il ne fait aucune réserve.

Ils devront être transférés libres de bail, d'occupant, de prêt à usage, de gage immobilier et de tous droits ou charges autres que ceux mentionnés dans le présent acte. [...]

6. La prise de possession, l'entrée en jouissance et le transfert des risques auront lieu lors de la signature de la réquisition de transfert. [...]

7. Le prix de vente est fixé pour toutes choses à

DEUX MILLIONS CINQ CENT MILLE FRANCS

(Fr. 2'500'000.--)

sans aucune autre prestation.

Il a été payé entièrement sous la forme d'un virement effectué valeur 15 décembre 2008 sur le compte No [...], clearing [...], rubrique Henriod et Visinand, de l'Association des notaires vaudois, à [...] S.A., à [...], dont ici quittance. [...]

10. La présente vente est ferme et définitive, aucune partie ne pouvant se délier du présent contrat, même par le paiement d'un dédit.

11. L'exécution du présent contrat, à savoir notamment la signature de la réquisition de transfert, est fixée au vendredi seize janvier deux mille neuf.

A cet effet, les parties conviennent d'ores et déjà de se retrouver à cette date, en l'Etude du notaire soussigné, à Nyon, à onze heures, sans qu'une convocation ou une mise en demeure préalable ne soit nécessaire.

Si l'une des parties faisait alors défaut, elle devrait à l'autre une indemnité de deux cent cinquante mille francs (Fr. 250'000.--), à titre de clause pénale, au sens des articles cent soixante, alinéa deux, et cent soixante-trois du Code des obligations, la partie non fautive pouvant demander **cumulativement** l'exécution du présent contrat **et** le paiement de la peine.

[...]

15. **EMPTION**

Pour garantir les droits de l'acheteur, la venderesse concède à D._____, qui accepte, un droit d'emption sur la parcelle [...] désignée ci-dessus, ainsi que sur la fraction de mille soixante mètres carrés (1'060 m²) de la parcelle [...] désignée ci-dessus et figurée sur le plan de fractionnement précité.

Ce droit est concédé et pourra être exercé aux conditions suivantes :

Prix : Fr. 2'500'000.-- (deux millions cinq cent mille francs).

Païement prix de vente : en date du 15 décembre 2008.

Echéance du droit et de son annotation : seize février deux mille neuf.

Divers : au surplus, les conditions de l'acte de vente qui précède lui sont entièrement applicables, étant précisé que le présent droit d'emption ne leur porte en rien préjudice.

Réquisition pour le registre foncier

Annotation : emption, en faveur de D._____, échéant le 16 février 2009 [...]"

Le 15 décembre 2008, le compte de D._____ auprès de la banque [...] a été débité en faveur de Mes Henriod et Visinand de 2'596'000 fr., valeur au 15 décembre 2008.

2. Suite au dépôt d'une requête de mesures provisionnelles et d'extrême urgence le 8 janvier 2009 par [...] contre l'intimée, le Président du Tribunal d'arrondissement de la Côte a rendu le 9 janvier 2009 une ordonnance de mesures préprovisionnelles dont le dispositif est le suivant :

"I. **ORDONNE** au conservateur du Registre foncier du district de [...] de refuser toute inscription, annotation ou mention en relation avec le contrat de vente à terme notarié Charles-Edouard Henriod du 17 décembre 2008 relatif à la vente par Q._____ à D._____ des parcelles [...] et [...] du cadastre de la Commune de [...], et de rejeter notamment toutes réquisitions de transfert qui pourront lui être présentées en relation avec les parcelles [...] et [...] précitées, parcelles dont les désignations cadastrales sont les suivantes :

"Commune: [...]

No immeuble: [...]

Adresse: [...]

No plan: [...]

Surface: 1466 m², numérique

Genre de culture: Pré-champ, 1466 m²

Estimation fiscale: Fr. 880'000.-, 2005"

"Commune: [...]

No immeuble: [...]

Adresse: [...]

No plan: [...]

Surface: 1246 m², numérique

Genre de culture: Place-jardin, 1246 m²

Estimation fiscale: Fr. 747'000.-, 2005"

II. ORDONNE au conservateur du Registre foncier du district de [...] d'annoter immédiatement une restriction au droit d'aliéner les parcelles [...] et [...] du cadastre de la Commune de [...], parcelles décrites au chiffre I ci-dessus;

III. INTERDIT à Q._____, sous la menace de la peine d'amende prévue par l'article 292 CP en cas d'insoumission à une décision de l'autorité, de signer toute réquisition de transfert ou tout autre document permettant l'exécution de la vente à terme qu'elle a signée le 17 décembre 2008 avec D._____ selon acte notarié Charles-Edouard Henriod (minute [...] de ce notaire) et concernant la vente des parcelles [...] et [...] de la Commune de [...];

IV. DECLARE la présente ordonnance immédiatement exécutoire et valable jusqu'à droit connu ensuite de l'audience de mesures provisionnelles d'ores et déjà fixée au 14 janvier 2009;

V. DIT que les frais de la présente ordonnance suivent le sort des mesures provisionnelles."

Lors de l'audience de mesures provisionnelles du 14 janvier 2009 relative à la requête précitée, l'intimée et [...] ont passé une convention partielle, ratifiée par le Président du Tribunal d'arrondissement de la Côte pour valoir ordonnance de mesures provisionnelles, dont la teneur est notamment la suivante :

"I. [...] conserve la jouissance du domicile sis au chemin de [...], à [...], à charge pour lui d'en assumer l'entier des charges.

II. Q._____ conserve la jouissance du domicile sis au [...], à [...], à charge pour elle d'en assumer l'entier des charges.

[...]

V. Moyennant préavis téléphonique de 24 heures, Q._____ pourra faire visiter l'immeuble de [...].

Elle pourra également faire appel à un courtier professionnel et il sera tenu compte lors de la liquidation de la commission usuelle (3%)."

3. Le 16 janvier 2009, le notaire Charles-Edouard Henriod a instrumenté un procès-verbal de carence entre les parties dont la teneur est notamment la suivante :

"[...]

6. En date du 9 janvier 2009, une restriction du droit d'aliéner (art. 960 CC) inscrite à la requête d'un tiers a été annotée au registre foncier sous RF No [...] sur les parcelles [...] et [...] de [...].

[...]

Cela exposé, les comparants font consigner par le notaire soussigné :

- qu'aux jour et heure mentionnés dans la vente à terme précitée, ils se sont présentés à l'Etude du notaire soussigné;

- que D._____ est prêt à exécuter les obligations résultant pour lui de la vente à terme du 17 décembre 2008, à savoir compte tenu du paiement du prix de vente opéré par lui le 15 décembre 2008, signer la réquisition de transfert à son nom des deux mille trois cent six mètres carrés (2'306 m²) objet de la vente;

- que, compte tenu de la restriction du droit d'aliéner (art. 960 CC) annotée au registre foncier sous RF No [...] rappelée ci-dessus, Q._____ est dans l'impossibilité d'exécuter les obligations résultant pour elle de la vente à terme précitée.

Cela étant, D._____ requiert le notaire soussigné de délivrer en sa faveur le présent acte de carence contre Q._____ pour sauvegarder ses prétentions et valoir ce que de droit.

Le notaire soussigné rappelle aux comparants l'article onze (11), alinéa deux (2) de la vente précitée, dont la teneur est la suivante :

"Si l'une des parties faisait alors défaut, elle devrait à l'autre une indemnité de deux cent cinquante mille francs (Fr. 250'000.--), à titre de

clause pénale, au sens des articles cent soixante, alinéa deux, et cent soixante-trois du Code des obligations, la partie non fautive pouvant demander **cumulativement** l'exécution du présent contrat **et** le paiement de la peine."

[...]"

4. Le requérant a d'abord déposé une requête mesures provisionnelles et préprovisionnelles le 11 février 2009 contre l'intimée. Par décision du 12 février 2009, le Juge instructeur de la Cour civile a rejeté la requête de mesures d'extrême urgence.

Par requête de mesures provisionnelles et préprovisionnelles d'extrême urgence du 13 février 2009, le requérant a pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

"**1.-** La présente Requête de **mesures provisionnelles et préprovisionnelles d'extrême urgence** est admise.

2.- Ordre est immédiatement donné au Conservateur du Registre foncier du district de [...] de procéder à l'inscription d'une *restriction du droit d'aliéner* en faveur de D. _____ sur la parcelle [...], folio [...], sise chemin de [...] à [...], ainsi que sur la parcelle [...], folio [...], sise chemin de [...], à [...], à raison de la fraction de 1'060 m² (pour cette parcelle-ci) définie par le géomètre officiel [...], propriétés de Q. _____, comme instrumenté par-devant le notaire Me Charles-Edouard HENRIOD à Nyon le 17 décembre 2008."

Le 13 février 2009, le juge instructeur a, par ordonnance de mesures préprovisionnelles, fait droit aux conclusions du requérant, a ordonné l'inscription d'une annotation provisoire au registre foncier d'une restriction au droit d'aliéner les parcelles [...] et [...] de la Commune de [...] dont l'intimée est propriétaire, a dit que les frais et dépens de l'ordonnance suivent le sort de la procédure provisionnelle, a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions, et a dit que l'ordonnance est

immédiatement exécutoire et qu'elle reste en vigueur jusqu'à droit connu sur le sort des mesures provisionnelles.

5. A l'audience du 22 avril 2009, l'instruction de la cause a été suspendue à la requête de l'intimée au vu de certains développements attendus. A la reprise de cause le 26 octobre 2009, le requérant a confirmé que seules les conclusions de la requête du 13 février 2009 étaient déterminantes en lieu et place de celles prises dans la requête du 11 février 2009.

En droit :

I. a) Le requérant D._____ conclut, par la voie des mesures provisionnelles, à l'annotation provisoire au registre foncier d'une restriction au droit d'aliéner sur les parcelles [...] et [...] dont l'intimée Q._____ est propriétaire à [...].

b) Aux termes de l'art. 101 al. 1 CPC (Code de procédure civile du 14 décembre 1966 - RSV 270.11), des mesures provisionnelles peuvent être ordonnées en tout état de cause, même avant l'ouverture d'action, en cas d'urgence, pour protéger le possesseur dans ses droits (let. a), pour prévenir tout changement à l'état de l'objet litigieux (let. b) ou pour écarter la menace d'un dommage difficile à réparer (let. c) (ch. 1^{er}), et même sans urgence, dans les cas prévus par la loi civile (ch. 2).

Les conditions générales relatives à l'octroi de mesures provisionnelles en application de l'art. 101 al. 1 ch. 1 CPC, sont la vraisemblance des faits, l'apparence du droit, un besoin de protection, un dommage difficile à réparer et l'urgence (Pelet, Réglementation fédérale des mesures provisionnelles et procédure civile cantonale contentieuse, thèse Lausanne 1986, nn. 56 ss, pp. 44 ss).

Dès lors qu'elles tendent à protéger provisoirement le droit prétendu au fond, les mesures provisionnelles doivent avoir un lien avec cette prétention matérielle, que le requérant doit pour cette raison rendre vraisemblable. Les mesures provisionnelles doivent, de par leur nature, être prononcées rapidement; il n'est en règle générale ni possible, ni nécessaire d'apporter au juge la preuve que la prétention est bien fondée; le juge devra se contenter d'un certain degré de vraisemblance ou d'une présomption sérieuse (JT 2004 III 105, spéc. p. 106 et les réf. citées).

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 (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile

vaudoise, 3^{ème} éd., n. 1 ad art. 101 CPC; Pelet, op. cit., ch. 57 et 60, pp. 44-45 et 47). Il ne doit 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; Pelet, op. cit., ch. 57, pp. 44-45).

Le degré de vraisemblance requis, de même que le caractère plus ou moins sommaire de l'examen du fondement juridique de la prétention, ressortissent à l'appréciation du juge qui doit adapter ses exigences à l'ensemble des circonstances du cas d'espèce. Il tiendra compte, notamment, de la nature des faits constatés, de l'urgence de la situation et de l'importance du préjudice que la protection envisagée ou son défaut risquerait d'occasionner à l'une ou l'autre des parties (Pelet, op. cit., ch. 58, pp. 45-46, ch. 66, pp. 53-54 et ch. 77, p. 63).

Le besoin de protection naît d'une mise en danger du droit prétendu, qui apparaît lorsque la réalisation effective de ce droit risque de se révéler en définitive plus difficile, voire impossible ou encore illusoire, notamment si le lésé obtiendrait réparation trop tard (Pelet, op. cit., n. 67, pp. 54 s.). L'exigence d'un dommage difficile à réparer s'explique par le but des mesures concernées, qui est d'assurer au créancier l'exacte prestation qu'il attend et d'éviter qu'il doive se satisfaire d'une réparation plus ou moins imparfaite (Pelet, op. cit., n. 70, p. 57). Généralement, cette condition sera réalisée en cas d'inexécution ou de violation d'une obligation non pécuniaire qui cause un dommage non appréciable et réparable en argent. Tel est le cas lorsque le créancier peut faire valoir un intérêt particulier à l'exécution en nature; le préjudice est alors difficile à réparer parce que la réparation sous forme d'indemnités ne remplace pas parfaitement l'exécution attendue (Pelet, op. cit., ch. 72, pp. 59-60).

S'agissant de la notion d'urgence, celle-ci comporte plusieurs degrés et s'apprécie moins selon des critères objectifs qu'au regard des circonstances du cas concret. De manière générale, elle constitue un aspect du principe de proportionnalité qui légitime l'atteinte éventuelle aux droits de l'intimé (Pelet, op. cit., p. 61, ch. 74). Ce concept doit être

compris dans un sens large et la voie des art. 101 ss CPC ouverte aux plaideurs dès l'instant qu'ils sont exposés à subir un dommage difficile à réparer (JT 1930 III 18; Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 2 ad art. 101 CPC). Toute mesure provisionnelle implique dans un certain sens qu'il y ait urgence - mais relative, par opposition seulement à l'habituelle lenteur du procès au fond; il y a urgence lorsque le requérant risquerait de subir un dommage difficile à réparer au point que l'efficacité du jugement rendu à l'issue de la procédure ordinaire en serait compromis (Pelet, op. cit., n. 78, pp. 64-65).

En d'autres termes, le requérant doit rendre vraisemblable qu'il est menacé d'un dommage que seules des mesures provisionnelles peuvent prévenir.

c) Aux termes de l'art. 665 al. 1 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 - RS 210), celui qui est au bénéfice d'un titre d'acquisition peut exiger que le propriétaire fasse opérer l'inscription; en cas de refus, il peut demander au juge l'attribution du droit de propriété. L'action fondée sur cette disposition présuppose la conclusion du contrat principal ou le jugement qui en tient lieu (ATF 97 II 48, JT 1972 I 58), car l'attribution par le juge peut suppléer à l'autorisation de l'inscription mais non à la cause de l'acquisition de la propriété (ATF 50 II 375). Le jugement rendu à la suite d'une telle action en exécution est un jugement formateur, attribuant directement la propriété au demandeur, qui peut requérir lui-même l'inscription (TF 5P.19/2005 du 25 mai 2005). Naturellement, le titre d'acquisition doit être invoqué contre le propriétaire lui-même et non contre un tiers; autrement dit, il faut que le propriétaire soit en même temps l'aliénateur de l'immeuble (ATF 75 II 131, JT 1950 I 90).

d) Selon l'art. 102 al. 1 ch. 5 CPC, le juge peut, entre autres mesures, ordonner l'interdiction de disposer d'un bien meuble ou immeuble, soumise aux conditions de l'art. 101 al. 1 ch. 1 CPC (JIC Civ., M. c. V., 26 octobre 1992). Selon l'art. 102 al. 1 ch. 6 CPC, le juge peut

également ordonner une annotation au registre foncier en vertu de l'art. 960 al. 1 ch. 1 CC. Cette dernière disposition prévoit que 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; d'après l'al. 2, ces restrictions deviennent, par l'effet de leur annotation, opposables à tout droit postérieurement acquis sur l'immeuble.

Les droits dont il est question à l'art. 960 al. 1 ch. 1 CC sont des prétentions personnelles, relatives à un immeuble déterminé, et qui tendent au transfert de la propriété (art. 665 CC), à la constitution de droits réels limités, comme aussi à leur radiation (art. 963 al. 1 et 964 CC), à l'annotation de droits personnels visés par l'art. 959 CC (Deschenaux, *Le registre foncier, Traité de droit privé suisse*, V, II, 2, p. 284 ; Pelet, *op. cit.*, n. 202, p. 186). Il s'agit chaque fois de prétentions qui, si elles sont reconnues, entraîneront une modification au registre foncier (Deschenaux, *op. cit.*, p. 284; Steinauer, *Les droits réels*, tome I, 4^{ème} éd., n. 771a, et les réf. citées; Pelet, *op. cit.*, n. 202, p. 186).

e) S'agissant des conditions de la protection par voie provisionnelle, la Cour civile s'est montrée hésitante. Ainsi, tantôt, l'art. 960 al. 1 ch. 1 CC permet l'annotation de restrictions prononcées selon les formes et les conditions de la procédure civile du canton (urgence et dommage difficile à réparer; JICCiv., M. c. V., 26 octobre 1992), tantôt, il suffit que l'instant rende sa prétention plausible, de sorte que seul le droit fédéral régit la question (JICCiv., Commune de V. c. R. et consorts, 8 décembre 1997), tantôt, la question est laissée ouverte (JICCiv., G. Sàrl et P. c. Commune de V., 23 avril 2007; JICCiv., S. c. U., 9 avril 1996; JT 1994 III 116 consid. 4; Poudret/Haldy/Tappy, *Procédure civile vaudoise*, 3^{ème} éd., n. 3 ad art. 101 CPC).

Quelle que soit l'opinion suivie, il faut dans tous les cas que l'instant rende vraisemblables les faits justifiant sa requête et, partant, le droit dont il requiert la protection. Le juge doit quant à lui se limiter à un

examen *prima facie* ou sommaire, sans préjuger le fond (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 1 ad art. 101 CPC, p. 197; Pelet, op. cit., n. 62, pp. 48 s.).

En matière de restriction au droit d'aliéner de l'art. 960 al. 1 ch. 1 CC, il suffirait de rendre vraisemblable la possibilité d'une issue favorable de l'action (ATF 100 la 18 consid. 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, note 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 consid. 5; SJ 1981 p. 97).

L'annotation d'une restriction au droit d'aliéner ne déploie ses effets qu'à l'encontre des droits inscrits postérieurement (ATF 110 II 128, JT 1985 I 118; Steinauer, op. cit., n. 803).

f) En l'espèce, il convient d'examiner en premier lieu la vraisemblance de la prétention au fond du requérant.

Le requérant veut obtenir l'exécution de l'acte de vente à terme – droit d'emption signé par les parties le 17 décembre 2008 et portant sur la parcelle [...] de la Commune de [...] ainsi que sur 1'060 m² de la parcelle [...] de la même commune, soit à terme le transfert de la propriété de ces parcelles en sa faveur. Cet acte de vente prévoit, à son art. 10, que la vente est ferme est définitive. Le requérant a versé le prix de vente en mains du notaire Charles-Edouard Henriod le 15 décembre 2008 déjà. Sous réserve du transfert des immeubles, la vente paraît parfaite au stade d'un examen sommaire; cela n'est d'ailleurs pas contesté par l'intimée.

Le requérant a donc rendu suffisamment vraisemblable son droit à obtenir le transfert des immeubles concernés.

g) Par ailleurs, la protection des droits du requérant n'était assurée que par le biais du droit d'emption prévu dans l'acte du 17 décembre 2008. Celui-ci étant échu, le requérant ne disposerait d'aucun moyen d'action à l'encontre d'un tiers auquel les immeubles seraient cédés, en violation du contrat liant les parties (ATF 110 II 128, JT 1985 I 118), et ne pourrait, en définitive, obtenir l'exécution de ce dernier.

h) Enfin, le droit d'emption précité étant échu le 14 janvier 2009, le critère d'urgence de l'art. 101 al. 1 ch. 1 CPC est réalisé.

Les conditions prévues par l'art. 101 al. 1 ch. 1 CPC étant remplies, c'est à juste titre que le requérant a procédé par la voie des mesures provisionnelles.

II. **a)** L'intimée ne conteste pas que l'acte du 17 décembre 2008 soit valide mais soutient qu'elle ne peut y donner suite en raison de la restriction au droit d'aliéner annotée provisoirement en faveur et sur requête de son mari [...]. Elle soutient par ailleurs que les prétentions de ce dernier et du requérant sur le bien-fonds sont contradictoires et qu'en conséquence un risque de jugement contradictoire existe. Enfin, elle affirme que les conditions de l'inscription de l'annotation ne sont pas remplies.

b) Comme évoqué précédemment, les conditions posées par l'art. 101 al. 1 ch. 1 CPC sont remplies en l'espèce.

Concernant la pertinence d'une annotation d'une restriction au droit d'aliéner, il convient dès lors d'examiner si ce moyen permettrait de

préserver de manière adéquate les droits du requérant à obtenir le transfert de la propriété des parcelles objets de l'acte de vente à terme du 17 décembre 2008.

Le requérant n'est pas partie à la procédure matrimoniale qui divise l'intimée d'avec son mari. Il ne peut donc avoir accès aux éventuelles discussions entre ceux-ci concernant le sort réservé aux parcelles [...] et [...] de [...], en particulier sur le maintien de la restriction au droit d'aliéner ordonnée par le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois en faveur de l'époux de l'intimée. Or, cette annotation le prive de la possibilité de faire exécuter le contrat du 17 décembre 2008 et donc d'obtenir la contrepartie du prix des parcelles, qu'il a payé en totalité par versement sur le compte de consignation du notaire Charles-Edouard Henriod. Dès lors, il ne dispose d'aucune garantie qu'il pourrait agir à temps pour préserver ses droits en cas de vente des parcelles en cause à un tiers.

Au demeurant, il est établi que l'intimée a obtenu l'autorisation, par convention passée devant le Président du tribunal d'arrondissement de la Côte le 14 janvier 2009, de faire visiter le domicile du couple à [...] et donc de procéder à son aliénation. Même si ce domicile ne paraît pas correspondre aux parcelles visées par l'acte de vente à terme du 17 décembre 2008, la nature de ces dernières figurant sur les extraits du registre foncier les concernant, soit "place-jardin" pour la parcelle [...] et "pré-champ" pour la parcelle [...], confirmant qu'il s'agit de parcelles non bâties, la convention passée est un indice que l'intimée et son époux sont en discussion sur le sort des différents immeubles dont ils sont propriétaires. Le requérant n'a donc aucune garantie que les parcelles en cause ne seront pas cédées à un tiers. Or, en ce cas, le requérant ne disposerait d'aucun moyen d'action à l'encontre du nouveau propriétaire (ATF 110 II 128, JT 1985 I 118)

L'annotation provisoire d'une restriction au droit d'aliéner en faveur du requérant est de nature à préserver ses droits. En effet, elle aura la priorité sur les droits postérieurement inscrits sur les parcelles en

cause (cf. Steinauer, op. cit., n. 801 ss). En conséquence, le requérant pourra opposer la restriction à tout nouvel acquéreur des parcelles et ainsi garantir l'exécution de l'acte de vente à terme du 17 décembre 2008.

A ce titre, le fait que l'intimée soit actuellement dans l'incapacité involontaire d'exécuter ses obligations résultant du contrat ne modifie pas cette appréciation. En effet, l'objet de l'annotation est de garantir les droits obtenus par le requérant en application de la vente à terme et en ce sens est indépendant des raisons ayant empêché l'intimée de s'exécuter.

c) L'intimée soutient que les prétentions de [...] et du requérant sur les parcelles [...] et [...] de [...] impliqueraient un risque de jugement contradictoire.

Cet argument doit être écarté. Certes le Président du Tribunal d'arrondissement de la Côte a ordonné l'annotation d'une restriction au droit d'aliéner en faveur de [...]. Toutefois, celle-ci n'implique pas que le requérant ne puisse lui aussi bénéficier d'une protection du même type. En effet, les restrictions au droit d'aliéner n'ont pas d'effet direct sur la propriété des parcelles concernées et ne visent qu'à ce que le droit ou le rapport juridique annoté ait la priorité sur les droits postérieurement acquis (Steinauer, op. cit., n. 801 ss). On peine en conséquence à percevoir dans quelle mesure la décision du Président du Tribunal d'arrondissement de la Côte pourrait être contradictoire avec une nouvelle annotation en faveur du requérant. Au contraire, il convient d'admettre que ces deux annotations n'ont pas d'effet contradictoire et que ces éléments pourront être examinés de manière plus approfondie dans le procès au fond pour autant que de besoin.

III. Obtenant gain de cause, le requérant a droit à des dépens (art. 92 CPC), qu'il convient de fixer de la manière suivante :

- a 1'100 fr à titre de participation aux honoraires et
-) . débours de son conseil;

b 1'794 fr en remboursement de son coupon de
) . justice.

**Par ces motifs,
le juge instructeur,
statuant à huis clos et
par voie de mesures provisionnelles :**

- I. Confirme le chiffre I du dispositif de l'ordonnance de mesures préprovisionnelles du 13 février 2009.
- II. Rejette toutes autres ou plus amples conclusions.
- III. Arrête les frais de la procédure provisionnelle à 1'794 fr. (mille sept cent nonante-quatre francs) pour le requérant D._____.
- IV. Condamne l'intimée Q._____ à verser au requérant le montant de 2'894 fr. (deux mille huit cent nonante-quatre francs) à titre de dépens de la procédure provisionnelle.
- V. Impartit au requérant un délai au **14 janvier 2010** pour faire valoir son droit en justice.

VI. Dit que l'ordonnance est immédiatement exécutoire, nonobstant recours ou appel.

Le juge instructeur :

Le greffier :

J. Krieger

S. Segura

Du

L'ordonnance qui précède, dont le dispositif a été expédié pour notification aux parties le 6 novembre 2009, 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 :

S. Segura