

COUR CIVILE

Ordonnance de mesures provisionnelles dans la cause divisant **C.**_____,
à Genève, d'avec **V.**_____, à [...].

Audience du 15 décembre 2010

Présidence de M. HACK, juge instructeur
Greffier : M. Kramer

Statuant immédiatement à huis clos, le juge instructeur
considère :

En fait :

1. La requérante C._____, dont le siège est à Genève, a pour
but l'exercice d'activités entrant dans le cadre d'une fiduciaire, soit
notamment l'organisation, la tenue et la révision de comptabilités,
l'informatique ainsi que les affaires fiscales et juridiques.

L'intimé V._____ est administrateur, avec signature
individuelle, de S._____ et N._____, dont la raison sociale est devenue
par la suite V._____ SA. L'intimé est propriétaire des parcelles n^{os}

615, 616 et 623 de la commune de K._____, alors que les parcelles n^{os} 613 et 614 de cette commune sont la propriété de N._____.

L'ensemble de ces parcelles faisait partie d'un projet immobilier dénommé "[...]", qui prévoyait notamment la construction de cinq unités de bâtiments. Les parcelles n^{os} 613, 614, 615 et 616 correspondaient aux projets de construction des unités de bâtiments 1, 2, 3 et 4, alors que le groupe de bâtiments de l'unité 5 devait être construit sur la parcelle n^o 623. Les parcelles précitées étaient situées dans une zone soumise au plan de quartier dit "[...]", qui était notamment délimité au nord-ouest par le projet de "R._____".

2. a) Le 14 novembre 2005, une demande de permis de construire a été déposée auprès de la commune de K._____ pour le projet de construction du groupe de bâtiments de l'unité 5, correspondant à la parcelle n^o 623. L'enquête publique a duré du 13 décembre 2005 au 12 janvier 2006.

b) Le 14 novembre 2005, les propriétaire des parcelles n^{os} 613 à 617 et 621 de la commune de K._____ ont déposé une demande de permis de construire pour les bâtiments prévus par les unités de réalisation 1 à 4 du plan de quartier, comprenant notamment 284 places de parc souterraines et 17 places extérieures. Soumis à l'enquête publique du 14 février au 6 mars 2006, ce projet a notamment suscité l'opposition d'O._____, propriétaire du bien-fonds contigu.

Le 24 septembre 2006, le corps électoral de la commune de K._____ a refusé, à la suite d'un référendum, le crédit de construction et le réaménagement du premier tronçon de la route transversale au nord de la gare, dite "R._____", et le crédit d'étude du projet définitif du deuxième tronçon.

Par décision du 23 février 2007, le Service de l'aménagement du territoire (actuellement le Service du développement territorial) du canton de Vaud a refusé l'autorisation spéciale requise par l'art. 120 let. c

LATC (loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions; RSV 700.11) pour les parcs de stationnement de plus de 300 voitures (cf. annexe II du règlement d'application de la LATC [RLATC; RSV 700.11.1]).

A la suite de cette décision et en raison des incertitudes relatives à la réalisation de la "R._____", le projet initial soumis à l'enquête publique a été modifié de manière à ce que le nombre de places de parc soit inférieur à 300. Un projet réduit à la construction des bâtiments des unités 1 à 3 et au sous-sol de l'immeuble 4 a ainsi fait l'objet d'une enquête publique complémentaire du 29 septembre au 29 octobre 2007. Il prévoyait en particulier 220 places de stationnements intérieures et 17 places extérieures. L'enquête publique complémentaire a suscité notamment l'opposition d'O._____. De nouveaux plans prévoyant la réalisation de 158 places intérieures, 255 places pour les deux roues légers et affectant le solde de surface à des dépôts ont été soumis à la Municipalité de K._____ au mois de mars 2008. Selon la synthèse de la Centrale des autorisations CAMAC du Département des infrastructures du canton de Vaud du 4 juin 2008, annulant et remplaçant la décision du 23 février 2007, les autorisations spéciales requises ont été délivrées.

3. Le 24 juin 2008, N._____, représentée par l'intimé, a conclu avec la requérante un contrat intitulé "vente à terme conditionnelle et droit d'emption" portant sur les parcelles n^{os} 613 et 614. Cet acte a été instrumenté par le notaire Q._____, à K._____, sous le n° 5'492.

Le même jour et par-devant le même notaire, la requérante et l'intimé ont conclu deux autres contrats de vente à terme conditionnelle, l'un portant sur les parcelles n^{os} 615 et 616, soit l'acte instrumenté sous le n° 5'493, l'autre sur la parcelle n° 623, soit l'acte n° 5'494.

Le contrat relatif à la parcelle n° 623 prévoyait en particulier ce qui suit :

"(...)

I. EXPOSE

Les comparants exposent préalablement ce qui suit :

(...)

- C -

L'acquéresse souhaite faire construire un bâtiment et aménager des places de parc sur la parcelle 623 sus-désignée.

La mise à l'enquête du bâtiment projeté et d'aménagement des places de parc en cause sur la parcelle sus-désignée, a été déposée le quatorze novembre deux mille cinq et soumise à l'enquête publique du treize décembre deux mille cinq au douze janvier deux mille six.

La demande susmentionnée est toujours enregistrée à la commune de K._____ et le permis y relatif peut être délivré à tout moment. Il ne l'est pas à ce jour en raison d'une procédure pendante qui concerne la petite ceinture uniquement.

(...)

7.- Prix

Le prix est convenu à la somme totale de

HUIT MILLIONS DE FRANCS

(fr. 8'000'000.--)

à l'exclusion de tout autre prestation dont il ne serait pas parlé dans le présent acte.

Ce montant sera entièrement payé de la manière suivante :

- a) par le versement d'un acompte de quatre cent mille francs fr. 400'000.--
sur le compte numéro [...] dont l'Association P._____ est titulaire auprès d'X._____ SA., à [...], d'ici au trente juin prochain, et
- b) par le versement du solde de sept millions six cent mille francs fr. 7'600'000.-

sur le compte susmentionné, d'ici au jour de l'exécution de la présente vente.

Total égal au prix :

Huit millions de francs. fr. 8'000'000.-

=

- Intérêts à charge de l'acquéresse

Dès le trente-et-unième (31^{ème}) jour après l'obtention du permis de construire et jusqu'au jour de la signature de la réquisition de transfert, l'acquéresse devra au vendeur un intérêt calculé sur le solde du prix de sept millions six cent mille francs (fr. 7'600'000.--) au taux annuel de quatre point vingt-cinq pour cent (4.25 %) l'an.

Cet intérêt sera dû trimestriellement, soit à la fin des mois de mars, juin, septembre et décembre de chaque année, la première fois à la fin du trimestre qui suivra la signature de la réquisition de transfert immobilier.

Par obtenir un permis, il faut comprendre qu'il est tenu à disposition par l'autorité compétente contre paiement de l'émolument ad hoc, à supporter par l'acquéresse.

(...)

IV. EXECUTION

La présente vente sera exécutée dans les trente jours après la réalisation des conditions ci-après.

V. CADUCITE

La caducité de la présente convention est fixée au premier novembre deux mille dix.

Si, à la date susmentionnée, les permis de construire ne sont pas encore accordés de manière définitive et exécutoire, ensuite de

recours ou oppositions, les parties s'engagent d'ores et déjà à prolonger ultimement, par acte authentique :

- la validité du présent acte jusqu'au premier novembre deux mille douze, et
 - l'échéance du droit d'emption concédé ci-après jusqu'au trois décembre deux mille douze,
- toutes autres clauses restant inchangées.

VI. CONDITION

La présente vente est soumise à la condition que le permis de construire requis de la commune de K. _____ le quatorze novembre deux mille cinq et dont parlé ci-dessus soit délivré de manière définitive et exécutoire, c'est-à-dire entré en force.

Le vendeur s'engage à informer l'acquiesseuse de l'évolution de la procédure relative à la délivrance du permis de construire et à l'avertir immédiatement lorsque ledit permis sera devenu définitif et exécutoire.

Dans l'hypothèse où la condition susmentionnée n'était pas réalisée d'ici à la date de caducité ci-dessus et aucun acte de prolongation signé, la présente vente serait purement et simplement caduque, les parties étant déliées de leurs engagements respectifs, sans qu'il ne soit dû d'indemnité de part ni d'autre.

VII. TRAVAUX EFFECTUES ET FRAIS ENGAGES

En vue de la réalisation des bâtiments à construire sur la parcelle sus-désignée, soit sur la parcelle 623 de la commune de K. _____, et sur les parcelles 613, 614, 615 et 616 de dite commune, différents travaux ont été effectués et frais engagés, selon [...] dont la liste récapitulative, signée ce jour des parties, et produite pour demeurer ci-annexée (annexe six (6)), savoir :

- a) le management pour une valeur totale de deux millions quatre cent cinquante-neuf mille neuf cent huitante francs fr. 2'459'980.--
- b) des travaux payés selon bons de paiement répertoriés dans le document intitulé « Travaux payés », pour une valeur totale de deux millions sept cent cinquante mille six cent septante-huit francs et vingt centimes fr. 2'750'678.20

Valeur totale : cinq millions deux cent dix mille six cent cinquante-huit francs et vingt centimes fr. 5'210'658.20

La somme totale de cinq millions deux cent dix mille six cent cinquante-huit francs et vingt centimes (fr. 5'210'658,20) ci-dessus a été investie par le vendeur à raison d'un million nonante et un mille deux cent trente-huit francs (fr. 1'091'238.--) pour la parcelle objet de la présente vente et sera virée par l'acquiesseuse sur le compte susmentionné, au plus tard dans les trente jours après le paiement du solde du prix dont parlé sous point sept (7.-) « Prix » du chapitre deux (II.-) « VENTE » ci-dessus.

Les montants ci-dessus sont considérés comme solde de tout compte et prétentions futures jusqu'aux et y compris les obtentions des permis de construire exécutoires, tous délais de recours échus.

D'ici au jour de la signature de la réquisition de transfert, l'acquiesseuse remettre au vendeur une garantie de couverture financière pour un montant total de cinq millions deux cent dix mille six cent cinquante-huit francs et vingt centimes (fr. 5'210'658,20).

VIII. TRANSFERT AU REGISTRE FONCIER

Dès lors que la condition convenue ci-dessus sera réalisée, tous délais de recours échus, chacune des parties pourra demander l'exécution de la présente vente.

(...)

IX. CLAUSE PENALE

Dès lors que la condition ci-dessus sera réalisée, si l'une des deux parties ne peut ou ne veut pas donner suite aux obligations qui découlent pour elle du présent acte, l'autre partie, non défaillante, pourra exiger le paiement immédiat d'une peine conventionnelle d'un montant égal au dix pour cent (10 %) du prix total.

Cette peine est convenue au sens des dispositions de l'article cent soixante alinéa deux du Code des obligations, la partie non défaillante pouvant exiger à la fois que le contrat soit exécuté et que la peine soit acquittée.

(...)

XII. DROIT D'EMPTION

Pour garantir les droits de l'acquiesse, le vendeur concède à cette dernière, qui accepte, un droit d'emption dont l'objet est la parcelle 623 de la commune de K. _____ sus-désignée.

Prix total : huit millions de francs (fr. 8'000'000.--).

Acompte versé : quatre cent mille francs (fr. 400'000.--).

Exécution de la vente : premier novembre deux mille dix ou à une date antérieure fixée d'un commun accord entre parties.

Echéance du droit d'emption et de son annotation au Registre foncier : premier décembre deux mille dix.

Pour le surplus, le présent droit d'emption est concédé aux mêmes conditions que celles de l'acte qui précède, notamment cessible aux éventuels nommables de l'acquiesse.

(...)"

4. a) Par décision du 26 septembre 2008, la Municipalité de K. _____ a délivré le permis de construire relatif au projet modifié portant sur la construction des unités de construction 1, 2 et 3 ainsi que sur le sous-sol du bâtiment 4 et levé l'opposition formée par O. _____.

Ce dernier a recouru contre cette décision le 17 octobre 2008 auprès de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal.

Par arrêt du 6 octobre 2009, la Cour précitée a rejeté le recours et confirmé la décision de la Municipalité de K. _____ du 26 septembre 2008.

O. _____ s'est pourvu contre cet arrêt auprès du Tribunal fédéral, qui a rejeté le recours, dans la mesure de sa recevabilité, par arrêt du 16 mars 2010.

b) Par décision du 26 octobre 2009, la Municipalité de K._____ a accordé à l'intimé le permis de construire n° 6'494 relatif à la parcelle n° 623, soit à l'unité de bâtiments 5. Sous la rubrique taxes de cette décision, il était précisé que la taxe réglementaire s'élevait à 9'000 fr., montant auquel s'ajoutait les frais spéciaux par 280 fr. 40, soit au total 9'280 fr. 40.

Ce même jour, la Municipalité de K._____ a adressé aux architectes de l'intimé les conditions particulières communales, faisant partie intégrante du permis de construire précité et dont la teneur est la suivante :

"(...)

A la suite de l'examen de votre dossier par nos services techniques, nous vous faisons part des remarques dont il y aura lieu de tenir compte :

(...)

1.b Autorisation de défrichement : Conformément à la décision du Service des forêts, de la faune et de la nature (SFFN) du 24 mai 2006, un montant de Fr. 120'000,-- est payable avant la délivrance du permis de construire. Dans ce contexte, le présent permis de construire n'entrera en vigueur qu'après paiement de notre facture N° 14832 du 22.08.2006.

(...)

1.1.4. Taxes compensatoires : Conformément à la convention du 18 janvier 2005, les taxes suivantes doivent être payées à la délivrance du permis de construire :

Art. 5	Taxe de financement des infrastructures	
	Fr. 65,00/m ² x 6100 m ² =	Fr. 396'500,00
Art. 18	Frais de légalisation du plan de quartier	
	Fr. 2,30/m ² x 6100 m ² =	Fr. 14'030,00
Art. 19	Contribution aux frais d'étude	
	Fr. 15,00/m ² x 6100 m ² =	Fr. <u>91'500,00</u>

Total **502'030,00** **Fr.**

(...)"

Selon les extraits de compte établis par la Banque [...], l'intimé a versé au Service des finances de la ville de K._____ les montants de 120'000 fr. le 10 novembre 2009, de 9'280 fr. 40 le 2 juillet 2010 et de 502'030 fr. le 3 août suivant.

5. Par courrier du 6 avril 2010, le conseil de l'intimé et de N._____ a en substance signifié à la requérante que ses clients entendaient procéder dans les meilleurs délais à l'exécution de tous leurs engagements, qu'une réunion à cet effet était fixée au 12 mai suivant et que la requérante devait se déterminer rapidement sur les questions qui posaient encore problème. A cet égard, il était précisé que les ventes portant sur les parcelles n^{os} 614, 615, 616 et 623 étaient liées, de sorte que les vendeurs étaient en droit de disposer d'une garantie équivalente au montant global de la vente et ce pour la date de signature. A défaut, la requérante devait fournir un document indiquant la garantie et le nom de la banque qui procéderait à l'émission de celle-ci. Elle devait également préciser si le fonds immobilier D._____ avait été constitué, si ledit fonds était effectivement l'acheteur, cas échéant le véritable acquéreur, et si l'intimée entendait céder les actes de vente.

6. A la demande de l'intimé, les parties ont été convoquées à une séance, à l'Etude du notaire Q._____, à K._____, le 8 avril 2010 à 16 heures, afin de signer la réquisition de transfert de la parcelle n° 623.

Par télécopie du 8 avril 2010 envoyée à la requérante à 12 heures 59, l'intimé s'est notamment exprimé comme il suit :

"(...)

Nous nous référons à la signature de **ce jour à 16 heures** chez Me Q._____ et vous trouvez ci-joint les factures en suspens qui doivent être soldé (sic) avec le transfert de propriétés parcelle n° 623, soit :

1. **CHF 120'000.—,**
2. **CHF 502'030.—,**
3. **CHF 9'280.40,**
4. **CHF 850'000.—**

Pour les montants de **1-3**, voir lettre du 26.10.2009 de la commune de K._____, ainsi que les factures en annexes. Le montant **4**, voir acte de vente ainsi que la copie de la lettre adressée à [...], respectivement à Monsieur [...] du 31 mars 2010.
(...)."

Ce même jour à 16 heures, l'intimé, d'une part, et, d'autre part, [...] et [...], tous deux ayant la signature collective à deux de D._____ SA, ont comparu devant le notaire Q._____, étant précisé que les administrateurs de D._____ SA agissaient en tant que représentants de la

requérante. Les parties n'étant pas parvenue à s'entendre sur l'exécution de la vente de la parcelle n° 623, elles ont demandé au notaire Q. _____ d'établir le constat de carence suivant :

"(...)

I. EXPOSE

Les comparants exposent préalablement ce qui suit :

- A.-

Par acte instrumenté le vingt-quatre juin deux mille huit sous numéro 5'494 des minutes du notaire soussigné, les comparants ont convenu d'une vente à terme conditionnelle et droit d'emption.

- B.-

Cet acte prévoit notamment :

- sous chapitre sept (VII.) « TRAVAUX EFFECTUES ET FRAIS ENGAGES » que C. _____ doit remettre à V. _____, d'ici au jour de la signature de la réquisition de transfert, une garantie de couverture financière pour un montant total de cinq millions deux cent dix mille six cent cinquante-huit francs et vingt centimes (5'210'658,20),

- sous chapitre deux (II.) « VENTE », point sept (7.-) « Prix », l'acquéresse doit verser sur le compte dont l'Association P. _____ est titulaire, d'ici au jour de l'exécution de la présente vente le montant de sept millions six cent mille francs (fr. 7'600'000.--) qui correspond au solde du prix,

- sous chapitre deux (II.) « VENTE », point sept (7.-) « Prix », rubrique « Intérêts à charge de l'acquéresse », l'acte en cause prévoit que dès le trente-et-unième (31^{ème}) jour après l'obtention du permis de construire et jusqu'au jour de la signature de la réquisition de transfert, l'acquéresse devra au vendeur un intérêt calculé sur le solde du prix de sept millions six cent mille francs (fr. 7'600'000.--) au taux annuel de quatre point vingt-cinq pour cent (4.25 %) l'an.

II. CONSTAT

Cela exposé, le notaire soussigné constate :

a) qu'à titre de garantie de couverture financière, C. _____ a remis en début de séance au notaire soussigné deux actes de cautionnement notariés [...], pour un montant total de quatre millions cent dix-neuf mille quatre cent vingt francs et vingt centimes (fr. 4'119'420,20), dont photocopies ci-jointes. Le solde à garantir, soit un montant d'un million nonante et un mille deux cent trente-huit francs (fr. 1'091'238.--), est consigné chez Maître B. _____ ci-après nommé, selon déclaration de ce dernier. V. _____ considère que ces cautionnements ne constituent pas une garantie suffisante puisqu'il n'a pas eu le temps matériel de vérifier la solvabilité des cautions. Quant à C. _____, elle considère avoir rempli cette obligation à la lettre.

b) aucune somme, hormis l'acompte de quatre cent mille francs (fr. 400'000.--), n'a été versée sur le compte de l'Association P. _____ susmentionné en relation avec l'affaire en cause. Par contre, Maître B. _____, notaire à K. _____, a accompagné les représentants de la société C. _____ et a déclaré tant aux parties qu'au notaire soussigné qu'il détenait pour le compte de la société prénommée une somme totale de huit millions cinquante-sept mille neuf cent soixante francs (fr. 8'057'960.--) qu'il était en mesure de faire virer immédiatement sur le compte susmentionné, par virement de compte à compte ensuite d'un ordre à adresser par

télécopie et attendu par un employé de la banque pour exécution immédiate. Cette somme est composée des montants suivants :

- solde du prix de sept millions six cent mille francs fr.
7'600'000.--

- intérêts du vingt-sept novembre deux mille neuf au
huit avril deux mille dix de cent sept mille neuf cent
soixante francs fr. 107'960.-

-

- provision pour garantir le paiement des frais d'achat,
en particulier les droits de mutation de trois cent
cinquante mille francs fr. 350'000.-

=

Total égal : huit millions cinquante-sept mille neuf cent
soixante francs fr. 8'057'960.-

=

c) que C._____ n'a pas versé les quatre montants demandés par V._____ par lettre de ce jour adressée par télécopie à C._____, dont photocopie ci-jointe, montants qu'elle conteste devoir, notamment par ce qu'elle n'a pas eu le temps matériel d'en vérifier le bien-fondé.

d) les deux parties ont déclaré vouloir exécuter ultérieurement l'acte de vente précité.
(...)"

7. Par courrier du 26 avril 2010, le conseil de l'intimé a signifié à la requérante qu'il exigeait l'application de l'art. IX du contrat de vente à terme conditionnelle et demandait par conséquent le paiement immédiat de la peine conventionnelle de 800'000 francs.

Le 12 mai 2010, la requérante et l'intimé se sont réunis devant le notaire Q._____ pour l'exécution des ventes à terme des parcelles n^{os} 613 à 616 de la commune de K._____. Selon l'intimé, cette réunion concernait également la parcelle n^o 623. A leur demande, le notaire précité a établi un constat de carence n^o 6'539, selon lequel l'intimé avait notamment produit les permis de construire concernant les parcelles n^{os} 613 à 617 et 621, alors que la requérante n'avait versé aucun fonds sur le compte dont l'Association P._____ était titulaire, rubrique "notaire Q._____", en vue de l'exécution des ventes à terme précitées.

Par lettre du 28 mai 2010 au conseil de la requérante, l'intimé a déclaré, à titre personnel et en tant que représentant de N._____, se départir des actes de ventes n^{os} 5'492, 5'493 et 5'494, exigeant le paiement de la peine conventionnelle et réservant tout dommage supplémentaire.

8. Par demande du 12 mai 2010 adressée à la Cour civile, la demanderesse au fond et requérante C._____ a pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

" **I.-**

Ordre est donné au conservateur du Registre foncier d'inscrire C._____ en qualité de propriétaire de la parcelle 623 de la commune de K._____, en propriété individuelle, en lieu et place de V._____.

II.-

V._____ est débiteur de C._____ et lui doit prompt et immédiat paiement de la somme de CHF 800'000.-, avec intérêts à 5% l'an dès le 8 avril 2010."

Par réponse du 12 juillet 2010, le défendeur au fond et intimé V._____ a conclu avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions de la demande du 12 mai 2010 et, reconventionnellement, à ce que C._____ soit condamnée à lui payer la somme de 800'000 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 26 avril 2010.

9. A la demande de la requérante, l'Office des poursuites d'Uitikon a notifié le 26 mai 2010 à la secrétaire de l'intimé le commandement de payer n° [...] du 29 avril 2010, indiquant que l'intimé était débiteur de la somme de 800'000 fr., avec intérêt à 5 % dès le 8 avril 2010, correspondant à la peine conventionnelle prévue au ch. IX du contrat du 24 juin 2008 n° 5'492 (recte : 5'494).

L'intimé n'ayant pas formé opposition dans le délai légal, la requérante a sollicité la continuation de la poursuite. L'Office des poursuites d'Uitikon a ainsi notifié le 1^{er} juillet 2010 à l'intimé, par le biais de sa secrétaire, la commination de faillite. L'intimé soutenant avoir pris connaissance de la poursuite dirigée à son encontre seulement à cette date, il a déposé, le 9 juillet 2010, une plainte au sens de l'art. 17 LP (loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite; RS 281.1) devant le Président du Tribunal de district de Dietikon et a formé opposition au commandement de payer n° [...].

Par décision du 15 juillet 2010, le Président du Tribunal de district de Dietikon a en substance transmis la plainte à l'Office des poursuites d'Uitikon et à la requérante pour qu'elles se déterminent dans un délai de dix jours, la plainte étant dans l'intervalle suspendue.

Le 14 juillet 2010, l'intimé a déposé une demande auprès du Président du Tribunal de district de Dietikon, qui l'a déclarée irrecevable, par décision du 19 juillet 2010, au motif qu'une procédure au fond était déjà pendante devant la Cour civile du Tribunal cantonal vaudois.

A la suite d'une requête de réforme déposée le 19 août 2010 par l'intimé, à laquelle était jointe une réponse datée du même jour et portant la mention "projet", les parties ont conclu une convention de procédure le 6 octobre suivant, selon laquelle la requête de réforme était admise (I), le délai de réponse était restitué à l'intimé (II), la réponse datée du 19 août 2010 ainsi que le bordereau de pièces étaient considérés comme valablement déposés, en lieu et place de la réponse et du bordereau du 12 juillet 2010 et un nouveau délai de réplique serait fixé à la requérante (IV).

Par avis du 8 octobre 2010, le juge instructeur a ratifié cette convention et invité l'intimé à déposer un nouvel exemplaire de la réponse et du bordereau de pièces, les écritures précédentes portant la mention "projet".

10. Par requête de mesures préprovisionnelles et provisionnelles du 19 août 2010, V._____ a pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

"A titre d'extrême urgence

I.- Suspendre provisoirement la poursuite n° [...] à l'encontre du poursuivi V._____ sur la requête de la poursuivante C._____, jusqu'à droit définitivement connu sur la présente requête de mesures provisionnelles ;

II.- Donner ordre à l'Office des poursuites d'Uitikon ou au juge de la faillite de suspendre toute procédure d'exécution forcée en cours ou décision de faillite.

A titre de mesures provisionnelles

III.- Suspendre provisoirement la poursuite n° [...] à l'encontre du poursuivi V. _____ sur requête de la poursuivante C. _____, jusqu'à droit définitivement connu sur la demande 85 a LP déposée le 13 août 2010 par le requérant.

VI.- Donner ordre à l'Office des poursuites d'Uitikon ou au juge de la faillite de suspendre toute procédure d'exécution forcée en cours ou décision de faillite jusqu'à droit définitivement connu sur le procès pendant entre C. _____ et V. _____ (CO10.015427/2)."

Par ordonnance de mesures préprovisionnelles du 20 août 2010, le juge instructeur a ordonné la suspension provisoire de la poursuite n° [...] dirigée contre l'intimé, jusqu'à droit connu sur la requête de mesures provisionnelles.

Le 11 octobre 2010, le juge instructeur a rendu une ordonnance de mesures provisionnelles admettant la requête de mesures provisionnelles déposée le 19 août 2010 par l'intimé, ordonnant la suspension provisoire de la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites d'Uitikon dirigée contre l'intimé, jusqu'à droit définitivement connu sur le fond du litige, dispensant l'intimé de fournir des sûretés et rejetant toutes autres ou plus amples conclusions.

11. Par requête de conciliation hors compétence du 25 octobre 2010 adressée au juge de paix du district de K. _____, la requérante a sollicité la tenue d'une audience de conciliation et pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

"

I.-

Ordre est donné au Conservateur du Registre foncier d'inscrire C. _____ en qualité de propriétaire des parcelles 613 et 614 de la commune de K. _____, en propriété individuelle, en lieu et place de V. _____ SA.

II.-

La société V. _____ SA est débitrice de C. _____ et lui doit paiement de la somme de CHF 1'820'000.00, avec intérêts à 5% l'an dès le 12 mai 2010."

Le même jour, la requérante a adressé une seconde requête de conciliation hors compétence au juge de paix du district de K._____, sollicitant également la tenue d'une audience de conciliation et concluant, avec suite de frais et dépens, à ce qu'ordre est donné au Conservateur du Registre foncier de l'inscrire en qualité de propriétaire individuel des parcelles n^{os} 615 et 616 de la commune de K._____ en lieu et place de l'intimé et à ce que ce dernier est son débiteur et lui doit paiement de 1'200'000 fr., avec intérêt à 5% l'an dès le 12 mai 2010.

12. a) Par requête de mesures préprovisionnelles et provisionnelles du 21 octobre 2010, la requérante C._____ a pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

- I.- Le délai d'exécution de la vente et de la caducité de l'acte, ainsi que celui relatif au droit d'emption échéant le 1^{er} novembre 2010, resp. le 1^{er} décembre 2010, fixé dans l'acte de vente n^o 5'494 instrumenté par le notaire Q._____ en date du 24 juin 2008 est prorogé jusqu'à droit connu, d'une manière définitive et exécutoire, dans la cause au fond (CO10.015427).
- II.- Le Conservateur du Registre foncier est requis d'inscrire avant l'échéance de l'acte de vente, mentionné au chiffre I ci-dessus, la prorogation de la caducité de l'acte notarié n^o 5'494 et du droit d'emption y figurant en faveur de C._____ juste (sic) à droit connu au sur (sic) la cause au fond, actuellement pendante devant la Cour Civile du Tribunal cantonal, divisant C._____ d'avec V._____ (CO10.015427)."

Par avis du 22 octobre 2010, le juge instructeur a rejeté la requête de mesures préprovisionnelles précitée.

b) Par requête de mesures préprovisionnelles et provisionnelles du 25 octobre 2010, la requérante a pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions qui suivent :

"a) par voie des mesures préprovisionnelles d'extrême urgence :

- I.- Le délai d'exécution de la vente et de la caducité de l'acte, ainsi que celui relatif au droit d'emption échéant le 1^{er} novembre 2010, resp. le 1^{er} décembre 2010, fixé dans l'acte de vente n^o 5'492 instrumenté par le notaire Q._____ en date du 24 juin 2008, est prorogé jusqu'à droit connu, d'une manière définitive et exécutoire, dans la cause au fond.
- II. Le Conservateur du Registre foncier est requis d'inscrire avant l'échéance de l'acte de vente, mentionné au chiffre I ci-dessus, la prorogation de la caducité de l'acte notarié n^o 5'492 et du

droit d'emption y figurant en faveur de C. _____ jusqu'à droit connu sur la cause au fond, action introduite par requête de conciliation, hors compétence auprès du Juge de Paix du district de K. _____, de la compétence de la Cour civile du Tribunal cantonal, divisant C. _____ d'avec V. _____ SA (action en exécution de l'acte de vente litigieux et paiement d'une peine conventionnelle).

b) par voie des mesures provisionnelles

Les mesures préprovisionnelles tendant à la prolongation de la vente à terme conditionnel et droit d'emption de l'acte no 5'492 et de l'inscription de la prolongation au Registre foncier, telles que requises aux chiffres I et II ci-dessus, sont confirmées."

Le 25 octobre 2010, la requérante a déposé une autre requête de mesures préprovisionnelles et provisionnelles, dont les conclusions étaient identiques à celles de sa requête du même jour mais concernaient l'acte notarié n° 5'493, relatif aux parcelles nos 615 et 616, propriétés de l'intimé V. _____.

Dans un courrier du 27 octobre 2010, le conseil de l'intimé et de V. _____ SA a conclu au rejet des requêtes préprovisionnelles et provisionnelles du 25 octobre précédent et a subsidiairement requis des sûretés au sens de l'art. 107 CPC-VD (Code de procédure civile vaudois du 14 décembre 1966; RSV 270.11) à hauteur de 10'000'000 francs.

Par avis du 27 octobre 2010, le juge instructeur a rejeté les deux requêtes de mesures préprovisionnelles du 25 octobre précédent.

c) Lors de l'audience de mesures provisionnelles du 17 novembre 2010, la requérante a déclaré modifier la conclusion II de sa requête en ce sens que "le Conservateur du Registre foncier est requis de prolonger l'annotation [...] sur les parcelles nos 613 et 614 de la commune de K. _____ avant l'échéance de l'acte de vente, mentionné au chiffre I ci-dessus, (réd. : et d'inscrire) la prorogation de la caducité de l'acte notarié n° 5'492 et du droit d'emption y figurant en faveur de C. _____ jusqu'au 31 décembre 2015, subsidiairement jusqu'au 31 décembre 2012". La requérante a déclaré modifier de manière similaire les

conclusions de ses deux autres requêtes, s'agissant des parcelles n^{os} 615, 616 et 623 ainsi que des actes correspondants.

A titre subsidiaire, la requérante a conclu, dans chacune de ses trois requêtes, à ce qu'ordre est donné au Conservateur du Registre foncier d'annoter une restriction au droit d'aliéner au sens de l'art. 960 al. 1 ch. 1 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907; RS 210) sur les parcelles n^{os} 613 et 614 de la commune de K. _____ en faveur de C. _____ jusqu'à droit jugé dans la cause au fond.

La requérante a précisé que ses conclusions II modifiées et ses conclusions subsidiaires valaient également conclusions prévisionnelles.

Toujours au cours de l'audience du 17 novembre 2010, l'intimé, représentant également V. _____ SA, a conclu, avec dépens, au rejet de l'entier des conclusions, subsidiairement, dans l'hypothèse de l'admission des conclusions des requêtes, à ce qu'il plaise à la cour ordonner à la partie requérante fournir des sûretés au sens de l'art. 107 CPC-VD dans un délai de cinq jours dès notification des dispositifs des ordonnances, et, plus subsidiairement, dans un délai de quinze jours dès notification des décisions motivées à hauteur de la somme de 43'410'658 fr. 20.

Le juge instructeur a confirmé aux parties que les trois requêtes seraient traitées lors de l'audience du 17 novembre 2010 et qu'une seule ordonnance serait rendue. Il les a informées que le dossier CO10.015427 avait été produit, avec celui des mesures provisionnelles requises par l'intimé V. _____ le 19 août 2010.

Au cours de l'audience, l'intimé a admis qu'il prenait des réservations sur des appartements du projet, en faisant verser des arrhes de 20'000 fr.; ce fait a été confirmé par les témoins [...] et [...]. L'intimé a également confirmé que le permis de construire relatif à la parcelle n^o 623

était entré en force après qu'il ait payé à la commune de K._____ une somme d'environ 600'000 francs.

La requérante a déclaré qu'elle n'avait pas fait valoir les droits d'emption prévus dans les contrats de vente à terme du 24 juin 2008, mais qu'elle avait l'intention de les exercer.

d) Par ordonnance de mesures préprovisionnelles et provisionnelles du 17 novembre 2010, le juge instructeur a rejeté la requête de mesures préprovisionnelles déposée à l'audience du même jour par C._____, rejeté les requêtes de mesures provisionnelles déposées les 21 et 25 octobre 2010 par C._____ et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions.

13. Par courrier du 22 novembre 2010, la requérante a informé le notaire Q._____ qu'elle exerçait le droit d'emption qui lui avait été accordé par l'acte notarié n° 5'494 du 24 juin 2008. Afin de permettre son exécution, la requérante a annoncé son intention de verser, d'ici au 24 novembre suivant, sur le compte n° [...] ouvert par l'Association P._____ auprès d'[...], le montant total de 9'364'238 fr., soit 7'600'000 fr. au titre du solde du prix de vente (400'000 fr. ayant déjà été versé au notaire précité), 323'000 fr. représentant les intérêts du 26 novembre 2009 au 26 novembre 2010, 1'091'238 fr. correspondant à la quote-part des travaux effectués et frais engagés à raison du chiffre VII de l'acte et 350'000 fr. à titre de provision de droit de mutation et de frais de notaire.

Dans un courrier du 24 novembre 2010, la requérante a annoncé au notaire B._____ son intention de verser sur le compte de l'Association P._____, rubrique B._____, le montant de 4'119'420 fr. 20 destiné à couvrir les frais et honoraires dus à V._____ à l'occasion du transfert de propriété des parcelles n° 613 à 616 aux conditions arrêtées par les actes notariés 5'492 et 5'493. La requérante précisait qu'elle estimait avoir satisfait à toutes les conditions permettant l'exécution du droit d'emption sur la parcelle n° 623.

A la demande de la requérante, une séance a été organisée à l'étude du notaire Q. _____ le 24 novembre 2010. L'intimé ne s'étant pas présenté, le notaire précité a établi un constat de carence, dont il résulte notamment ce qui suit :

"(...)

I. CONSTAT

a) Monsieur [...] s'est présenté ce jour à quinze heures, pour le compte de la société C. _____, comparante, à l'Etude du notaire Q. _____ soussigné.

b) Maître B. _____, notaire à K. _____, déclare que la somme totale de quatre millions cent dix-neuf mille quatre cent vingt francs et vingt centimes (fr. 4'119'420,20) a été versée et se trouve en cet instant sur le compte dont l'Association P. _____ est titulaire auprès de la Banque T. _____, (...), sous rubrique « notaire B. _____ », pour le compte de la société C. _____, comparante, relative aux dispositions des chapitres « TRAVAUX EFFECTUES ET FRAIS ENGAGES » des actes de vente à terme objet respectivement des minutes numéros 5'492 et 5'493 du notaire Q. _____ soussigné.

c) Le notaire Q. _____ soussigné déclare que la somme totale de neuf millions trois cent soixante-cinq mille francs (fr. 9'365'000.--) a été versée et se trouve en cet instant sur le compte dont l'Association P. _____ est titulaire auprès d'X. _____ SA., (...), sous rubrique « notaire Q. _____ », pour le compte de la société C. _____, comparante, relative au solde du prix et aux dispositions du chapitre « TRAVAUX EFFECTUES ET FRAIS ENGAGES » de l'acte de vente à terme objet de la minute numéro 5'494 du notaire Q. _____ soussigné.

"(...)"

14. a) Par requête de mesures préprovisionnelles et provisionnelles du 25 novembre 2010, V. _____ a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce qu'il suit :

I.- Faire interdiction au conservateur du registre foncier de K. _____ d'inscrire comme propriétaire C. _____, respectivement tout tiers cessionnaire de la susdite société, des parcelles 623, 613, 614, 615 et 616 de la commune de K. _____, en propriété de V. _____, respectivement de V. _____ SA, en exécution des ventes à terme conditionnelles et / ou droit d'emption selon minutes notariées Q. _____ 5492, 5493 et 5494, jusqu'à décision judiciaire contraire;

II.- Faire interdiction à tout notaire, en particulier à Me Q. _____, notaire à K. _____, d'instrumenter un acte de transfert, respectivement tout droit d'emption concernant :

- la parcelle 623 de la commune de K. _____ selon l'acte de vente à terme conditionnelle et droit d'emption notarié Q. _____ du 24 juin 2008 (minutes 5494)

- les parcelles 613 et 614 de la commune de K. _____ selon l'acte de vente à terme conditionnelle et droit d'emption notarié Q. _____ du 24 juin 2008 (minute 5492)

- ainsi que les parcelles 615 et 616 de la commune de K._____ selon l'acte de vente à terme conditionnelle et droit d'emption notarié Q._____ du 24 juin 2008 (minutes 5493) en faveur de C._____, respectivement de toute société cessionnaire.
ce jusqu'à décision judiciaire contraire."

Le même jour, le juge instructeur a rendu une ordonnance de mesures préprovisionnelles interdisant au Conservateur du Registre foncier de l'Office de K._____ d'inscrire comme propriétaire C._____, respectivement tout tiers cessionnaire de la susdite société, des parcelles n^{os} 623, 613, 614, 615 et 616 de la commune de K._____, propriété de V._____, respectivement de V._____ SA en exécution des ventes à terme conditionnelles et/ou droit d'emption selon minutes notariées Q._____ 5'492, 5'493 et 5'494, jusqu'à décision contraire, et rejetant toutes autres ou plus amples conclusions.

Par ordonnance du 29 novembre 2010, le juge instructeur a informé les parties qu'il avait reconsidéré sa décision du 25 novembre 2010, les mesures préprovisionnelles étant rejetées et l'ordonnance du 25 novembre 2010 annulée.

b) Par requête de mesures préprovisionnelles et provisionnelles du 30 novembre 2010, la requérante C._____ a conclu à ce qu'ordre est donné au Conservateur du Registre foncier de K._____ d'annoter une restriction au droit d'aliéner au sens de l'art. 960 al. 1 ch. 1 CC sur la parcelle n^o 623 de la commune de K._____ en faveur de C._____, jusqu'à droit jugé dans la cause au fond.

Par télécopie du même jour, l'intimé V._____ s'est opposé à la requête précitée, concluant à libération.

Par ordonnance de mesures préprovisionnelles du 30 novembre 2010, le juge instructeur a ordonné au Conservateur du Registre foncier de l'Office de K._____ d'inscrire une restriction du droit d'aliéner sur la parcelle n^o 623 du Registre foncier, Office de K._____, propriété de l'intimé.

Par courrier du 30 novembre 2010 transmis par porteur au notaire Q._____, la requérante lui a demandé de faire inscrire sans délai la requérante en qualité de propriétaire de la parcelle n° 623 de la commune de K._____, précisant qu'elle avait satisfait à toutes les conditions posées dans l'acte que le notaire précité avait instrumenté. Se référant au constat de carence du 24 novembre 2010, la requérante a indiqué que le montant de 9'365'000 fr. se trouvait toujours sur le compte désigné par ce même constat.

L'intimé s'est déterminé par télécopie du 30 novembre 2010, exposant qu'il avait dénoncé le 28 mai 2010 l'acte instrumenté par le notaire Q._____. Pour autant que cette dénonciation fut valable, il n'y avait, selon lui, plus lieu ni à droit d'emption, ni à restriction du droit d'aliéner. Il a précisé que le droit d'emption était un accessoire du contrat, qui n'avait pas été exécuté dans le délai du 1^{er} novembre 2010 stipulé dans l'acte instrumenté par le notaire précité.

Par avis du même jour, le juge instructeur a informé les parties que les requêtes de mesures provisionnelles seraient traitées lors de l'audience du 15 décembre 2010.

Par télécopie du 15 décembre 2010, le notaire Q._____ a confirmé au conseil de l'intimé que la somme de 9'365'000 fr. avait été retournée à qui de droit, valeur au 29 novembre 2010, par ordre du 30 novembre 2010.

b) Lors de l'audience de ce jour, l'intimé, constatant que sa requête du 25 novembre précédent avait perdu tout objet, a déclaré la retirer séance tenante, la procédure déposée le 25 novembre 2010 valant déterminations concernant la requête de mesures provisionnelles de la requérante du 30 novembre 2010. Il a conclu à libération et, très subsidiairement, à ce que la requérante soit astreinte au versement à titre de sûretés d'un montant de 10'000'000 fr., dans un délai de quinze jours

dès notification de la décision de mesures provisionnelles, ce avec suite de frais et dépens.

La requérante a conclu, avec dépens, au rejet de ces conclusions.

Au cours de l'audience, le témoin [...] a notamment déclaré qu'il était employé par D._____ SA, qui avait été mandatée par la requérante, et que la société précitée avait créé le fonds immobilier D._____, ce dernier n'ayant toutefois pas été "lancé" en raison de la crise économique. Compte tenu des liens qui unissent ce témoin à la requérante, ses déclarations ne sont retenues que dans la mesure où elles sont corroborées par un autre élément au dossier.

Il en va de même du témoignage de [...], qui a déclaré avoir été mandaté par la requérante pour étudier et diligenter le projet immobilier litigieux et qui a admis "en vouloir" à l'intimé. Selon ce dernier, il faudrait encore créer une servitude de passage pour le permis de construire concernant la parcelle n° 623 soit en force. Il avait par ailleurs présenté un acheteur à l'intimé, mais l'affaire ne s'était pas faite.

En droit :

I. La requérante conclut à ce qu'une restriction au droit d'aliéner, au sens de l'art. 960 al. 1 ch. 1 CC, soit inscrite en sa faveur sur la parcelle n° 623 de la commune de K._____, propriété de l'intimé V._____, jusqu'à droit jugé dans la cause au fond. L'intimé s'y oppose, concluant subsidiairement à ce que la requérante soit astreinte au versement au titre de sûretés d'un montant de 10'000'000 fr. dans un délai de quinze jours dès notification de la décision de mesures provisionnelles.

II. a) 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 (art. 960 al. 1 ch. 1 CC). Ces restrictions deviennent, par l'effet

de leur annotation, opposables à tout droit postérieurement acquis sur l'immeuble (art. 960 al. 2 CC).

Les prétentions visées par cette disposition 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, par exemple le droit à la restitution liée à une action révocatoire des art. 285 ss LP (ATF 81 III 98 consid. 2, JT 1956 II 16; Steinauer, Les droits réels, tome I, 4^{ème} éd., n. 771a, et les références citées; Pelet, Réglementation fédérale des mesures provisionnelles et procédure civile cantonale contentieuse, thèse Lausanne 1986, n. 202). 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 consid. 5, JT 1979 I 68; Pelet, op. cit., n. 202).

S'agissant des conditions de la protection par voie de mesures provisionnelles, la jurisprudence cantonale s'est montrée hésitante (CCiv 30 juillet 1998/307; Pelet, op. cit., ch. 205 et les arrêts cités). Tantôt, elle a admis que l'art. 960 al. 1 ch. 1 CC permettait l'annotation de restrictions prononcées selon les formes et les conditions de la procédure civile du canton (urgence et dommage difficile à réparer; CCiv, M. c. V., 26 octobre 1992; Pelet, op. cit., n. 205, qui semble pencher en faveur de cette opinion). Tantôt, elle a jugé qu'il suffisait que l'instant rende sa prétention plausible, admettant implicitement que seul le droit fédéral régit la question (CCiv 18 décembre 1997/513); la question a parfois été laissée ouverte (CCiv 23 avril 2007/47; CCiv 11 novembre 2004/220; CCiv 11 mars 2003/64; CCiv 30 juillet 1998/307; JT 1994 III 116 consid. 4 et les arrêts cités).

Toutefois, dans une affaire jurassienne, le Tribunal fédéral s'est prononcé et a considéré que, la législation fédérale n'ayant pas assorti la protection juridique prévue par l'art. 960 CC de règles de procédure particulières, elle devait être mise en œuvre par le droit de procédure cantonal (TF 4P.97/2004 du 23 juin 2004 consid. 3.1).

b) Des mesures provisionnelles peuvent être ordonnées en tout état de cause, même avant l'ouverture d'action, en cas d'urgence (art. 101 al. 1 ch. 1 CPC-VD), 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) et même sans urgence, dans les cas prévus par la loi civile (art. 101 al. 1 ch. 2 CPC-VD). Selon l'art. 102 al. 1 ch. 6 CPC-VD notamment, le juge peut, à titre provisionnel et dans les cas prévus à l'art. 101 CPC-VD, ordonner une annotation au registre foncier en vertu de l'art. 960 al. 1 ch. 1 CC.

Comme l'ordonnance provisionnelle doit, de par sa nature, être prononcée rapidement, il n'est ni possible ni nécessaire d'apporter au juge la preuve que le procès est réellement fondé; pour la même raison, on ne saurait exiger d'aucune partie la preuve stricte de ses allégations. A ce stade, le juge devra se contenter d'un certain degré de vraisemblance ou d'une présomption sérieuse (ATF 118 II 376 consid. 3, JT 1995 I 35; ATF 97 I 481 consid. 3a, JT 1972 I 494; Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^{ème} éd., n. 1 ad art. 101 CPC-VD; Pelet, op. cit., n. 61; Berti, Vorsorgliche Massnahmen im Schweizerischen Zivilprozess, in RDS 1997 II 171, n. 89). Au stade des mesures provisionnelles, le juge examine ainsi à titre préliminaire et sommairement si le droit matériel invoqué existe et si le procès a des chances de succès. Quelle que soit la nature des conclusions prises ou à prendre au fond, la partie requérante doit rendre vraisemblable l'existence de ce droit et montrer que les conditions matérielles d'une action en justice sont bien réunies (ATF 100 Ia 18 consid. 4a, JT 1975 II 80; ATF 97 I 481 consid. 3a, JT 1972 I 494; JT 1994 III 116 consid. 5). 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., nn. 58 et 66). Les mesures provisionnelles doivent ainsi être refusées lorsque la demande au fond ne présente aucune chance de succès (JT

1988 III 109 consid. 3). S'agissant d'une restriction d'aliéner de l'art. 960 al. 1 ch. 1 CC, il suffirait même de rendre vraisemblable la possibilité d'une issue favorable de l'action (JT 1994 III 116 consid. 5).

III. Dans sa demande au fond, la requérante a notamment conclu à ce qu'ordre est donné au Conservateur du Registre foncier de l'inscrire à la place de l'intimé en tant que propriétaire de la parcelle n° 623 de la commune de K._____. Elle souhaite ainsi obtenir l'exécution de la vente à terme conditionnelle signée par les parties le 24 juin 2008 et portant sur la parcelle précitée. Il convient dès lors d'examiner la vraisemblance de la prétention au fond de la requérante.

a) L'intimé soutient avoir résilié la vente à terme litigieuse par courrier du 28 mai 2010. La question se pose de la validité de cette résiliation. Celle-ci supposerait que la requérante soit en demeure. Or, à l'issue du constat de carence du 8 avril 2010, les parties ont précisé qu'elles voulaient exécuter ultérieurement l'acte de vente. Selon l'intimé, la séance du 12 mai 2010 concernait également la parcelle n° 623. Sans que cette circonstance ne soit exclue, elle ne ressort pas du constat de carence du 12 mai 2010, qui porte sur les parcelles n°s 613 à 617 et 621. Quoi qu'il en soit, cette question peut demeurer ouverte, au vu des éléments exposés ci-après.

b) Le contrat du 24 juin 2008 prévoit à son art. XII un droit d'emption, destiné à "garantir les droits de l'acquiesse". Ce droit d'emption est concédé aux mêmes conditions que celles de l'acte. Son échéance est fixée au 1^{er} décembre 2010. Sous chiffre V du contrat, toutefois, il est prévu que la convention sera caduque au 1^{er} novembre 2010.

La question est celle de savoir si la caducité du contrat entraîne celle du droit d'emption, qui est un droit accessoire, comme le soutient l'intimé, ou si au contraire le droit d'emption survit pendant un mois à la caducité du contrat, comme le soutient la requérante.

Dans un cas analogue, le Tribunal fédéral a considéré que le droit d'emption (qui s'éteignait au plus tard le 31 octobre 2003, alors que l'acte définitif de vente devait être passé dès l'obtention d'une autorisation de construire, mais au plus tard le 30 septembre 2003) était un droit accessoire, puisqu'il était expressément subordonné aux mêmes conditions que la promesse de vente. La date limite de validité du droit d'emption, selon la Haute Cour, avait été fixée de telle manière qu'en cas de réalisation de la condition suspensive dans le délai prévu, l'acheteur dispose d'un mois pour parfaire la vente en exerçant son droit d'emption (TF 5A.19/2004 du 23 août 2004).

Il est vrai, en l'espèce, que la condition (l'octroi du permis de construire) était réalisée avant l'échéance du 1^{er} novembre 2010. Toutefois, le droit d'emption apparaît avoir été un accessoire de la promesse de vente. Comme tout droit d'emption intégré à une promesse de vente et annoté au Registre foncier, il devait garantir les droits de l'acheteuse. En l'espèce, même si l'échéance du droit d'emption était fixée au 1^{er} décembre 2010, il était prévu sous chiffre XII du contrat, consacré au droit d'emption, que l'exécution de la vente devait avoir lieu le 1^{er} novembre 2010 ou une date antérieure prévue par les parties. Cela étant, on ne peut considérer que le droit d'emption était indépendant, aurait survécu à la caducité du contrat (au 1^{er} novembre 2010) et pouvait encore être exercé entre le 1^{er} novembre et le 1^{er} décembre 2010, alors même que la vente ne serait pas intervenue à la première de ces dates. L'échéance du droit d'emption aura été fixée postérieurement afin de garantir les droits de l'acheteur au cas où la vente et la réquisition de transfert auraient eu lieu à la fin du mois d'octobre 2010.

c) A ce qui précède, il s'ajoute une autre considération. L'art. VII du contrat du 24 juin 2008 stipule que l'intimée doit remettre au requérant, jusqu'au jour de la signature de la réquisition de transfert, une garantie de couverture financière pour un montant de 5'210'658 fr. 20. La remise d'une telle garantie financière constitue l'une des conditions de vente. La somme en question devait être versée un mois plus tard, mais elle devait être garantie au moment de la vente. Sur ce montant,

1'091'238 fr. concernaient des travaux effectués sur la parcelle n° 623, le solde concernant des travaux effectués sur les parcelles n°s 613 à 616. Toutefois, le chiffre VII du contrat est clair. Afin que la vente puisse être réalisée ("d'ici au jour de la signature de la réquisition de transfert") l'acquéreur devait avoir remis au vendeur une garantie de couverture financière pour l'ensemble du montant de 5'210'658 fr. 20.

Selon le constat de carence établi par le notaire Q. _____ le 24 novembre 2010, la requérante a versé les montants de 4'119'420 fr. 20 (le point Ib du constat précise que cette somme se rapporte aux actes notariés 5'492 et 5'493, soit aux parcelles 613 à 616) sur le compte de l'Association P. _____, rubrique "notaire B. _____", et de 9'365'000 fr. sur ce même compte, rubrique "notaire Q. _____". Il résulte du courrier adressé le 22 novembre 2010 par la requérante au notaire Q. _____, et du constat de carence, que cette dernière somme comprenait notamment la garantie financière relative à la quote-part de la parcelle n° 623, soit 1'091'238 francs.

En d'autres termes, la requérante a bien versé le prix de vente ainsi que la quote-part de frais et travaux correspondant à la parcelle n° 623 au notaire Q. _____, lequel était supposé instrumenter l'acte et recevoir le prix de vente. Mais comme on vient de le voir, c'est l'ensemble du montant de 5'210'658 fr. 20 qui devait faire l'objet d'une garantie de couverture financière afin que la vente puisse être réalisée. Or, il ressort tant du constat de carence que du courrier précité de la requérante du 22 novembre 2010, et également du courrier du 24 novembre 2010 de la requérante au notaire B. _____, que sur ce montant, 4'119'420 fr. 20 étaient simplement en possession du notaire B. _____. Ce simple fait ne constituait en aucune manière une garantie quelconque. Le notaire B. _____ détenait cette somme, pour le compte de la requérante ou de l'un de ses ayants droits, certes. Mais rien n'empêchait qu'elle soit ensuite remboursée, et rien ne permettait à l'intimé de s'assurer qu'elle resterait en possession du notaire B. _____ jusqu'à ce qu'elle lui soit versée, conformément au chiffre VII de la convention.

Il en irait différemment si le montant de 4'119'420 fr. 20 avait été consigné à titre de sûreté, le notaire B. _____ ayant l'obligation de le conserver jusqu'à ce que l'intimé lui en eût réclamé le versement. Or, cela ne ressort aucunement des déclarations de celui-ci telles qu'elles sont rapportées par le constat de carence.

Il s'ensuit que même si l'on devait considérer que le droit d'emption aurait perduré malgré la caducité du contrat dans lequel il était prévu (ce qui serait quelque peu paradoxal) on devrait considérer que la requérante n'a pas rempli son obligation de fournir une couverture de garantie financière conformément à l'art. VII du contrat de vente. L'intimé n'avait dès lors pas l'obligation de procéder au transfert de la parcelle n° 623.

On rappellera enfin que, le 8 avril 2010, la requérante avait tenté de s'exécuter, et d'acheter la parcelle n° 623. Mais elle n'avait alors fourni, pour garantir le montant de 4'119'420 fr. 20, que des actes de cautionnement établis la veille, au nom de personnes dont l'intimé ne pouvait matériellement vérifier la solvabilité; et pour garantir le montant de 1'091'238 fr., elle n'avait fourni que la déclaration orale du notaire B. _____, selon laquelle cette somme était en sa possession. On se réfère ici en son entier aux motifs de l'ordonnance de mesures provisionnelles rendue le 11 octobre 2010 dans la cause divisant les mêmes parties.

Au vu de ce qui précède, la requête de mesures provisionnelles déposée le 30 novembre 2010 par la requérante doit être rejetée.

IV. Les conclusions provisionnelles étant rejetées, l'ordonnance de mesures préprovisionnelles du 30 novembre 2010 est révoquée. Cette révocation ne sera définitive et exécutoire qu'à l'expiration du délai de recours ou d'appel contre la présente ordonnance ou à droit connu sur celui-ci.

V. Les frais de la procédure provisionnelle sont arrêtés à 2'000 fr. pour la requérante et à 850 fr. pour l'intimé (art. 4, 170a et 171 du tarif des frais judiciaires en matière civile du 4 décembre 1982).

Obtenant entièrement gain de cause, l'intimé a droit à des dépens, qu'il convient d'arrêter à 1'200 fr. (art. 92 al. 1 et 109 CPC-VD; art. 2 et 3 al. 1 du tarif des honoraires d'avocat dus à titre de dépens du 17 juin 1986).

**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 30 novembre 2010 par la requérante C._____.
- II.** Révoque en conséquence l'ordonnance de mesures préprovisionnelles du 30 novembre 2010.
- III.** Ordonne au Conservateur du Registre foncier, Office de K._____, de lever la restriction du droit d'aliéner grevant la parcelle n° 623 du Registre foncier, Office de K._____, propriété de V._____, selon ordonnance de mesures préprovisionnelles du Juge instructeur de la Cour civile du 30 novembre 2010.
- IV.** Prend acte du retrait de la requête de mesures provisionnelles déposée le 25 novembre 2010 par V._____.
- V.** Arrête les frais de la procédure provisionnelle à 2'000 fr. (deux mille francs) pour la requérante et à 850 fr. (huit cent cinquante francs) pour l'intimé V._____.

- VI.** Condamne la requérante à verser à l'intimé le montant de 1'200 fr. (mille deux cent francs) à titre de dépens de la procédure provisionnelle.
- VII.** Dit que les chiffres II et III de la présente ordonnance ne seront définitifs et exécutoires qu'à l'expiration du délai de motivation du présent dispositif, respectivement, en cas de demande de motivation, qu'à l'expiration du délai de recours ou d'appel contre l'ordonnance motivée ou à droit connu sur celui-ci.
- VIII.** Déclare pour le surplus la présente ordonnance immédiatement exécutoire, nonobstant recours ou appel.
- IX.** Rejette toutes autres ou plus amples conclusions.

Le juge instructeur :

Le greffier :

P. Hack

R. Kramer

Du

L'ordonnance qui précède, dont le dispositif a été expédié pour notification aux parties le 24 décembre 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 :

R. Kramer