

COUR CIVILE

Arrêt sur appel dans la cause divisant **Y.**_____ **AG**, à [...] (ZH), d'avec
K._____ **SA** et **Z.**_____ **SA**, toutes deux à [...].

Audience du 6 mai 2011

Présidence de M. MULLER, président
Juges : M. Bosshard et Mme Byrde
Greffier : M. Greuter

Statuant immédiatement à huis clos, la Cour civile considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 11 novembre 2010, rendue à la suite d'une audience tenue le 4 novembre 2010, le Juge instructeur de la Cour civile a rejeté la requête de mesures provisionnelles déposée le 10 août 2010 par Y._____ AG contre K._____ SA et Z._____ SA (I), arrêté les frais de la procédure provisionnelle à 15'000 fr. pour la requérante (II) et condamné cette dernière à verser le montant de 7'500 fr. aux intimés, solidairement entre elles, à titre de dépens de la procédure provisionnelle (III).

La requérante a requis la motivation de cette ordonnance par lettre de son conseil du 16 novembre 2010.

Les motifs de l'ordonnance ont ainsi été adressés pour notification aux parties le 13 janvier 2011 et reçus par ces dernières le lendemain 14 janvier 2011.

Le 24 janvier 2011, la requérante Y._____ AG a formé un appel contre cette ordonnance concluant, avec suite de frais et dépens, à l'admission de l'appel (I), à la réforme de l'ordonnance de mesures provisionnelles du 11 novembre 2010 (II), à ce qu'ordre soit donné au Conservateur du registre foncier de Nyon qu'elle soit, sur simple présentation de la décision à intervenir, inscrite en qualité de propriétaire des parcelles [...] et [...] de la commune de [...] et des parcelles [...], [...] et [...] de la commune de [...] (III), subsidiairement, à ce qu'ordre soit donné aux intimées de signer dans les cinq jours dès la décision à venir tous documents permettant son inscription en qualité de propriétaire de ces parcelles (IV) et, à défaut d'exécution du chiffre IV, à ce que le notaire W._____, à [...], soit autorisé à signer en lieu et place des intimées, dans les cinq jours dès l'échéance du délai imparti sous chiffre IV, tous les documents permettant son inscription en qualité de propriétaire de ces parcelles (V).

L'appelante a déposé avec sa requête d'appel une pièce supplémentaire, savoir un contrat signé le 12 décembre 2006 entre N._____ B.V. et [...] AG intitulé "General agreement between N._____ B.V. and [...] AG" portant sur le projet [...].

Le 3 mai 2011, les intimées à l'appel ont déposé des déterminations, accompagnées d'un onglet de quatorze pièces sous bordereau. Ce jour, l'appelante a encore produit une pièce, soit un rapport d'expertise, du 11 avril 2011, du prix de terrain du projet [...] dont il sera question ci-dessous.

B. L'ordonnance entreprise contient en substance les faits suivants:

1. La requérante Y._____ AG est une société anonyme de droit suisse active dans le domaine de la construction.

Les intimées K._____ SA et Z._____ SA sont des sociétés anonymes de droit suisse actives dans le domaine des opérations immobilières. X._____, domicilié [...], est l'administrateur unique de ces deux sociétés.

L'intimée K._____ SA est propriétaire de la parcelle n° [...] de la commune de [...]. L'intimée Z._____ SA est quant à elle propriétaire de la parcelle n° [...] de la commune de [...] et des parcelles n^{os} [...], [...] et [...] de la commune de [...].

Selon un rapport du 19 septembre 2006 établi par O._____ SA à [...], la valeur vénale des parcelles des intimées était à cette époque de 25'000'000 francs.

2. Le 27 avril 2007, d'une part, M._____ et, d'autre part, les intimées K._____ SA et Z._____ SA ainsi que N._____ B.V., solidairement entre elles en qualité de codébitrices, ont conclu un contrat dont la teneur est notamment la suivante :

"[...]

Z._____ et K._____ sont propriétaires de plusieurs parcelles sises sur les communes de [...] et [...], lesquelles sont au bénéfice d'un Plan partiel d'affectation (ci-après "PPA") entré en force. De manière à exploiter ce PPA et lancer un projet de construction d'envergure conforme à l'affectation définie, Z._____ et K._____ doivent s'assurer la présence d'un partenaire fort et apte à supporter l'investissement que suppose un tel projet. Ce partenaire a été trouvé en la personne de X._____, laquelle est disposée à investir les moyens propres nécessaires à l'aboutissement du projet et a d'ores et déjà conclu dans ce but un accord avec la société Y._____ AG, également intéressée à ce projet.

La Banque [réd. : M._____] est en conséquence disposée à financer le Client [...]

1 Limite de crédit d'investissement confirmée de CHF 17 000 000 (dix-sept millions de francs suisses)

[...]

1.2 Durée

La Banque s'engage, aux termes et conditions fixés par le présent contrat, à mettre à disposition du Client la limite de crédit précitée **jusqu'au 30 avril 2009.**

[...]

2.1 Nantissement du capital actions de Z._____ et K._____

- Nantissement, par X._____, de l'intégralité des titres représentant sa participation dans K._____ et Z._____, selon l'acte de gage et cession général annexé.

[...]

2.2 Cautionnement

Cautionnement solidaire à hauteur de CHF 17 000 000 de X._____ (ci-après "la Caution") en faveur de la Banque, [...]

2.3 Cession en propriété

Cession en propriété par K._____, selon acte séparé, d'une cédule hypothécaire au porteur existante (RF no [...]9) en 1^{er} rang de CHF 3 050 000 grevant la parcelle [...] de [...].

Cession en propriété par Z._____ des cédules hypothécaires suivantes, selon actes séparés :

- Cédule hypothécaire au porteur à créer en 1^{er} et parité de rang, avec profit des cases libres, de CHF 3 140 000, grevant collectivement dans une case globale de CHF 13 950 000, les parcelles [...] de [...] et [...], [...] et [...] de [...];
- Cédule hypothécaire au porteur à créer en 1^{er} et parité de rang, avec profit des cases libres, de CHF 2 000 000, grevant collectivement dans une case globale de CHF 13 950 000, les parcelles [...] de [...] et [...], [...] et [...] de [...];
- Cédule hypothécaire au porteur à créer en 1^{er} et parité de rang, avec profit des cases libres, de CHF 2 000 000, grevant collectivement dans une case globale de CHF 13 950 000, les parcelles [...] de [...] et [...], [...] et [...] de [...];
- Cédule hypothécaire au porteur existante (RF no [...]2) à porter en 1^{er} et parité de rang, avec profit des cases libres, de CHF 1 650 000, grevant collectivement dans une case globale de CHF 13 950 000, les parcelles [...] de [...] et [...], [...] et [...] de [...];
- Cédule hypothécaire au porteur existante (RF no [...]2) à porter en 1^{er} et parité de rang, avec profit des cases libres, de CHF 5 160 000, grevant collectivement dans une case globale de CHF 13 950 000, les parcelles [...] de [...] et [...], [...] et [...] de [...].

3.7 Cas de défaut

Sont considérés comme des cas de défaut les circonstances suivantes :

- Le Client et/ou l'un ou l'autre des codébiteurs pris individuellement cesse(ent) de remplir l'un de ses(leurs) engagements stipulés dans le présent contrat ;
- Tout paiement en capital, intérêts, commissions ou frais échus au titre de la limite de crédit du présent contrat ou des comptes courants et avances et prêts à terme fixe qui le composent n'est pas effectué sous bonne valeur ;

[...]

3.8 Conséquences d'un cas de défaut

En cas de survenance d'un cas de défaut (tels que listés sous point 3.7) communiqué par la Banque et non remédié par le Client dans les 5 jours, la Banque est en droit :

- de dénoncer le présent contrat avec effet immédiat et d'exiger, sans égard à la durée des avances et/ou engagements consentis, le remboursement et/ou l'annulation immédiate de toutes les créances et/ou engagements, en capital, intérêts, commissions et frais en découlant et devenues exigibles par le fait même de la résiliation, et/ou
- de céder, dans les délais prévus par la convention de cession annexée (Option Agreement et Transfer Agreement) au présent contrat, sa créance ainsi que ses accessoires à Y._____ AG.

[...]

La requérante a contresigné ce contrat à titre informatif.

Toujours le 27 avril 2007, la requérante et M._____ ont signé un "Option Agreement" ainsi qu'un "Transfer Agreement". L'"Option Agreement" a notamment la teneur suivante :

"[...]

3. In case of a default of Borrower under the Loan Agreement which is not remedied within 60 days after written notice by M._____ - respectively 30 days after written notice by M._____ in case of non payment of principal at the maturity date - M._____ has the option to transfer all rights and obligations under the Loan Agreement to Y._____ pursuant to a transfer agreement in the form as attached hereto in Annex 2 (the "**Option**").
4. If M._____ exercises the Option, Y._____ will pay M._____, without any objection and under full discharge of M._____, all amounts due by the Borrower under the Loan Agreement.
5. M._____ has to exercise the Option within 30 days after expiration of the grace period of 60 respectively 30 days according to clause 3 and 4 above.
6. In case of an exercise of the Option under this Agreement and against payment of an amount equal to all amounts due by the Borrower under the Loan Agreement to M._____,

M._____ undertakes to further transfer all securities, existing at the date of exercise of the Option and granted in connection with the Loan Agreement to Y._____. In this case, M._____ will confirm to Y._____ that all amounts are due by the Borrower, including principal, accrued interest and charges and remain unpaid but will not deliver an opinion on the solvency of the Borrower.

[...]"

soit en traduction libre :

"[...]

3. En cas de défaut de l'Emprunteur quant au contrat de prêt auquel il ne serait pas remédié dans les 60 jours après avis écrit de M._____ - respectivement dans les 30 jours après avis écrit de M._____ si le paiement du principal n'est pas effectué à l'échéance du contrat - M._____ a la possibilité de transférer tous ses droits et obligations issus du contrat de prêt à Y._____ en application de l'accord de transfert tel que figurant en annexe 2 (l'"Option").
4. Si M._____ exerce l'Option, Y._____ paiera à M._____, sans contestation à la décharge complète de M._____, tous les montants dus par l'Emprunteur selon le contrat de prêt.
5. M._____ doit exercer l'Option dans les 30 jours dès l'expiration de la période de grâce de 60 respectivement 30 jours prévue aux clauses 3 et 4 ci-dessus.
6. Au cas où l'Option est exercée en application du présent accord et contre paiement à M._____ d'un montant égal à tous les montants dus par l'Emprunteur selon le contrat de prêt, M._____ s'engage à transférer toutes les garanties, existant à la date d'exercice de l'Option et accordées en lien avec le contrat de prêt, à Y._____. En ce cas, M._____ confirmera à Y._____ que tous les montants sont dus par l'Emprunteur, inclus le principal, les intérêts et charges et qu'ils restent impayés mais ne se prononcera pas sur la solvabilité de l'Emprunteur.

[...]"

Le "Transfer Agreement" a notamment la teneur suivante :

"[...]

- 1.1 Against payment of an amount equal to all amounts due by the Borrower under the Loan Agreement, M._____ hereby transfers all rights and obligations under the Loan Agreement to Y._____ and Y._____ assumes all rights and obligations under the Loan Agreement in lieu of and with the effect of discharging M._____ in full (change of contracting party / *Parteiwechsel*) with effect as of the date of exercise of the option ("**Effective Date**") in accordance with clause 3 of the Option Agreement.
- 1.2 M._____ hereby transfers the Pledge Agreement with all rights and obligations to Y._____ and Y._____ hereby

assumes the Pledge Agreement with all rights and obligations in lieu of and with the effect of discharging M. _____ in full (change of contracting party / *Parteiwechsel*) with effect as of the Effective Date in accordance with clause 6 of the Option Agreement.

[...]

2.2 M. _____ undertakes to transfer the duly endorsed mortgage certificates with a total value of CHF 17 000 000 on the parcels [...] no [...], [...] no [...], [...] no [...], [...] no [...] and [...] no [...] to Y. _____ at the date of signing of this Agreement.

[...]"

soit en traduction libre :

"[...]

1.1 Contre paiement d'un montant égal à tous les montants dus par l'Emprunteur en application du contrat de prêt, M. _____ transfère par la présente tous droits et obligations liés au contrat de prêt à Y. _____ et Y. _____ assume tous droits et obligations selon ce contrat en lieu et avec pour effet de libérer M. _____ complètement (changement de partenaire contractuel / *Parteiwechsel*) avec effet à la date d'exercice de l'option ("Date effective) en accord avec l'article 3 de l'Option Agreement.

1.2 M. _____ transfère par la présente le nantissement avec tous droits et obligations à Y. _____ et Y. _____ par la présente assume le nantissement avec tous droits et obligations en lieu et avec pour effet de libérer M. _____ complètement (changement de partenaire contractuel / *Parteiwechsel*) avec effet à la date effective en accord avec l'article 6 de l'Option Agreement.

[...]

2.2 M. _____ s'engage à transférer à Y. _____ les cédules hypothécaires nanties à la date de signature de cet accord d'une valeur totale de CHF 17'000'000 grevant les parcelles n^{os} [...] et [...] de [...] et n^{os} [...], [...] et [...] de [...].

[...]"

Le 27 avril 2007, simultanément à la signature des autres conventions, les intimées et N. _____ B.V. ont accordé, par acte authentique, à la requérante des droits d'emption sur les parcelles n^{os} [...] et [...] de [...] ainsi que n^{os} [...], [...] et [...] de [...], inscrits au Registre foncier le 1^{er} mai 2007. L'acte constitutif des droits d'emption prévoit notamment ce qui suit :

"[...]

Entrée en jouissance

- et possession : Elle aura lieu le jour de la signature de la réquisition de transfert.
- Profits et risques : Ils passeront à la bénéficiaire dès le jour d'entrée en jouissance et possession.
- Propriété : Elle sera transférée à la bénéficiaire par l'inscription de la réquisition de transfert au registre foncier.
- [...]
- Prix : Il est fixé d'ores et déjà, d'entente entre parties et sans aucune autre prestation, pour l'intégralité des parcelles objets des droits, à la somme globale de
dix-sept millions de francs
(fr. 17'000'000.--)
- [...]
- Paiement : Intégralement au jour du transfert de propriété, selon des décomptes à intervenir, intégrant notamment la somme des créances remboursées par la bénéficiaire à M._____, tout solde éventuel étant versé par des virements bancaires sur le compte fonds clients du notaire soussigné.
- [...]
- Condition suspensive : Le remboursement des créances et le transfert de tous les droits et obligations que détient M._____ contre les constituantes des droits et N._____ B.V. à Y._____ AG.
- Exécution : Les droits d'emption ne pourront être exercés que si M._____ faisait usage de son droit au remboursement des créances et cédait tous les droits et obligations qu'elle détient contre ses codébitrices principales, à Y._____ AG. Dans ce cas, et si Y._____ AG exerçait ses droits d'emption, les parties s'engagent irrévocablement à :
- payer le prix sur la base des décomptes à intervenir;
 - signer la/les réquisitions de transferts immobiliers.
- Réquisition de transfert : La décision d'exercer les droits d'emption sera adressée, par Y._____ AG au notaire soussigné et à toutes les parties au présent acte, sous pli recommandé.
- Sur le dit courrier, le notaire attestera de la date de réception.
- Il établira par ailleurs une attestation de réception de l'intégralité du prix fixé ci-

dessus ou du solde à payer sur la base du décompte de remboursement des créances établi par M. _____ (le dit décompte étant alors annexé à l'attestation notariale), sur son compte fonds clients ouvert auprès de M. _____ (Association des Notaires Vaudois, rubrique W. _____, compte numéro [...])9).

A réception du courrier et des fonds, le notaire soussigné reçoit mandat, valant procuration aussi large et étendue que nécessaire, donné conjointement et solidairement par toutes les parties au présent acte, afin de requérir le transfert de propriété des immeubles grevés des droits d'emption au seul nom d'Y. _____ AG.

Le dépôt des réquisitions de transfert au registre foncier interviendra dans les quatorze jours calendriers ouvrables suivant la réception du courrier et des fonds, la dernière des deux dates étant déterminante pour le calcul du délai.

Les parties au présent acte admettent d'ores et déjà que le décompte de remboursement tel que M. _____ l'établira fera foi et elles s'interdisent toute contestation à cet égard.

Défaut :

Au cas où les constituantes des droits et N. _____ B.V. faisaient défaut, Y. _____ AG pourra prendre toute mesure judiciaire afin d'obtenir le transfert des immeubles grevés à son nom."

Selon un rapport du 2 novembre 2010 d'O. _____ SA, à [...], la valeur vénale des parcelles des intimées au 27 avril 2007 était de 25'000'000 de francs.

3. a) Il est admis que les intimées et N. _____ B.V. n'ont pas remboursé à M. _____ le prêt selon les modalités prévues par le contrat du 27 avril 2007.

b) Par courrier recommandé du 26 juin 2009, M. _____ a exercé son option selon le "Option Agreement" du 27 avril 2007.

Par courrier du 30 juillet 2009 de son conseil adressé aux intimées par le notaire W._____, la requérante a indiqué exercer les droits d'emption accordés.

Par ordre du 17 août 2009, la requérante a versé à M._____ la somme de 17'067'405 fr. 15, valeur au 18 août 2009. Celle-ci en a accusé réception le 18 août 2009 pour valoir règlement du prix de la cession de l'ensemble de ses droits et créances reposant sur le contrat de prêt du 27 avril 2007. Le même jour, elle a informé le notaire W._____ qu'elle avait été désintéressée et que la requérante avait acquis d'elle tous les droits de créance qu'elle détenait à l'égard des intimées, notamment sur les cédules hypothécaires grevant les parcelles des intimées à [...] et [...].

Par courrier recommandé de son conseil du 25 août 2009 adressé aux intimées par le notaire W._____, la requérante a confirmé qu'elle entendait exercer les droits d'emption.

c) Par lettre du 25 septembre 2009, le notaire W._____ a convoqué N._____ B.V., les intimées et la requérante à son étude le 8 octobre 2009 en vue de l'exécution des droits d'emption.

Par courriel de leur conseil du 7 octobre 2009 adressé au conseil de la requérante, les intimées ont indiqué que X._____, seul actionnaire de N._____ B.V., ne pourrait être présent au rendez-vous chez le notaire et proposé de fixer un nouveau rendez-vous le 14 octobre 2009.

Par courriel de son conseil du 8 octobre 2009 adressé au conseil des intimées, la requérante a déclaré vouloir maintenir la séance du même jour afin d'obtenir la délivrance d'un constat de carence tout en indiquant qu'un nouveau rendez-vous serait fixé le 16 octobre 2009 à 14 heures. Il n'est pas établi que le notaire W._____ ait adressé aux parties une convocation à ce nouveau rendez-vous.

Les intimées ne se sont pas présentées au rendez-vous du 8 octobre 2009 et le notaire W._____ a établi, le même jour, un constat de carence dont la teneur est notamment la suivante :

"[...]

II.

Constat : Y._____ AG requiert le ministère du notaire soussigné aux fins de faire constater la carence de Z._____ SA et de K._____ SA et d'enregistrer ses déterminations.

Carence : Y._____ AG fait ici constater que :

- ensuite des exigences de M._____ à [...], Y._____ AG a dû reprendre tous les engagements de N._____ B.V., Z._____ SA et K._____ SA, en relation avec les immeubles sus-désignés;
- conformément aux dispositions de l'acte de droit d'emption, Y._____ AG représentée par Maître François Besse avocat à Lausanne, a opté pour l'exercice des droits d'emption sur les parcelles sus-désignées, selon déclaration du vingt-cinq août deux mille neuf, pièce ci-annexée;
- Z._____ SA et K._____ SA ont été valablement convoquées par plis recommandés du vingt-cinq septembre deux mille neuf adressés à l'administrateur unique des sociétés [...] et au représentant de la société à Genève, et ce, conformément aux dispositions de l'acte de vente à terme conclu le vingt-sept avril deux mille sept, en vue de l'exécution ce jour des engagements pris;
- aucun représentant des sociétés venderesses ne s'est présenté.

Option : En exécution des engagements souscrits aux termes de l'acte de droit d'emption du vingt-sept avril deux mille neuf, Y._____ AG :

- confirme ici exercer le droit d'emption dont elle est bénéficiaire et dès lors vouloir devenir propriétaire par tous moyens de droit des parcelles [...] et [...] de [...] et [...], [...] et [...] de [...];
- fait ici constater que, ayant repris l'intégralité des engagements de N._____ B.V. et/ou Z._____ SA et/ou K._____ SA envers M._____ à [...], et ce à concurrence de dix-sept millions soixante-sept mille quatre cent cinq francs et quinze centimes (fr. 17'067'405.15), le prix convenu a été payé;
- fait ici constater qu'elle a versé, en mains du notaire soussigné, ce que l'officier public confirme, la somme de huit cent cinquante-trois mille trois cent septante francs et vingt-cinq centimes (fr. 853'370.25) pour garantir le paiement de l'éventuel impôt sur le gain immobilier et des créances pouvant donner lieu à hypothèque légale, privilégiée ou non.

En vertu de ce qui précède et des dispositions de l'acte de droit d'emption précité, Y. _____ AG se réserve, fondée sur le présent constat de carence, d'obtenir par tous moyens de droit, le transfert à son nom des parcelles [...] et [...] de [...] et [...], [...] et [...] de [...] en exercice du droit d'emption dont elle est titulaire.

[...]"

d) Par courrier recommandé du 9 avril 2010 au notaire W. _____, M. _____ a fait état qu'au jour de l'exercice du droit d'option la dette des intimées et de N. _____ B.V. s'élevait à 16'988'055 fr. 45 et qu'elle avait été totalement désintéressée par la requérante.

e) Par courriers du 13 avril 2010 au notaire, à N. _____ B.V. et aux intimées, la requérante a confirmé sa volonté d'exercer les droits d'emption.

Par télécopie du même jour de leur conseil, les intimées et N. _____ B.V. ont confirmé la résiliation du mandat du notaire W. _____.

f) Toujours le 13 avril 2010, le conseil des intimées a interpellé M. _____ et lui a demandé de confirmer le montant communiqué dans son courrier du 9 avril 2010, de lui transmettre les correspondances entre la banque et la requérante ainsi que les documents relatifs à l'exercice de l'option par la banque et de lui confirmer que la requérante avait éteint la créance par un paiement.

g) Le 14 avril 2010, le notaire W. _____ a écrit aux parties notamment ce qui suit :

"[...]"

Je constate, à la lecture du pacte d'emption, que le mandat m'a été donné conjointement par les parties au contrat et que, au regard de la loi et de la jurisprudence, ce mandat ne peut être résilié que conjointement par les mandants.

Par ailleurs, et dans la mesure où Y. _____ AG exige le transfert, je ne peux que m'exécuter, à défaut de résiliation du mandat également par le bénéficiaire du droit d'emption.

[...]"

Par télécopie de leur conseil du même jour, les intimées ont interdit au notaire de signer au nom et pour leur compte la réquisition de transfert en lui confirmant que l'exercice des droits d'emption était contesté. Toujours le 14 avril 2010, elles ont confirmé contester cet exercice auprès du conseil de la requérante, qui leur a répondu, par télécopie du même jour, et a déclaré que la requérante avait exercé valablement les droits d'emption.

h) Le 16 avril 2010, M. _____ a transmis au conseil des intimées un relevé du compte n° [...]9 au nom des intimées et de N. _____ B.V. et a refusé de transmettre les autres éléments demandés.

La requérante a versé sur le compte du notaire W. _____ la somme de 11'944 fr. 55, valeur au 16 avril 2010.

4. a) Par courrier du 21 avril 2010, le notaire W. _____ a interpellé A.T. _____ et B.T. _____, titulaires d'un droit de préemption sur la parcelle n° [...] de [...], du transfert de cette parcelle et leur a imparti un délai de 90 jours pour déclarer s'ils entendent exercer leur droit. Parties ont admis à l'audience que les préempteurs n'avaient pas exercé leur droit en temps utile.

b) Toujours le 21 avril 2010, le notaire W. _____ a adressé au registre foncier du district de Nyon une réquisition de transfert de la propriété des parcelles n^{os} [...] et [...] de la commune de [...] et des parcelles n^{os} [...], [...] et [...] de la commune de [...] en faveur de la requérante.

Le même jour, les intimées, par leur conseil, ont contesté cette réquisition et requis du registre foncier principalement le rejet de la réquisition et subsidiairement son retrait.

Par avis du 11 juin 2010, le registre foncier du district de Nyon a rejeté la réquisition de transfert et a notamment retenu les motifs suivants :

"[...]

- En date du 21 avril 2010, soit le jour même du dépôt de la réquisition, le registre foncier a été avisé par fax de Me [...], avocat à Genève, que les pouvoirs accordés à W._____ pour déposer la réquisition de transfert avaient été révoqués par K._____ SA, Z._____ SA et N._____ B.V.

L'argument selon lequel les pouvoirs, conférés conjointement, devraient également être retirés conjointement, n'emporte pas l'adhésion ; en effet, le mandat est révocable en tout temps (art. 404 CO, ZBGR 1980 p. 237ss).

En l'état, la qualité pour déposer la réquisition au registre foncier fait défaut, ou, du moins, n'est pas suffisamment établie.

- Le constat de carence dressé le 08.10.2009 et annexé à la réquisition ne plaide pas non plus en faveur de la recevabilité de l'acte ; le pacte d'emption conférait une créance en délivrance de la chose (signature de la réquisition de transfert), que la révocation des pouvoirs conférés à Me W._____ met définitivement à mal.
- La recevabilité de l'acte est subordonnée à l'autorisation de la Commission foncière section I : les parcelles [...], [...] et [...] de [...] ne sont pas entièrement en zone constructible, mais également en zone verdure, intermédiaire etc. Elles entrent donc dans le champ d'application de la LDFR.
- L'acquisition par Y._____ AG est soumise aux attestations LFAIE portant sur le caractère suisse de la société acheteuse, ou sur l'affectation commerciale (établissement stable) des biens-fonds acquis ; la réquisition est accompagnée d'une déclaration sur le caractère suisse faite par la société elle-même en date du 22 septembre 2009, qui ne répond pas aux critères d'une attestation notariée exigée par la pratique vaudoise.

[...]"

Le 12 juillet 2010, la requérante a recouru contre cette décision auprès du Département des finances du Canton de Vaud, procédure actuellement toujours pendante.

5. Selon un rapport du 2 novembre 2010 d'O._____ SA, à [...], la valeur vénale des parcelles des intimées au 13 avril 2010 était de 60'000'000 de francs.

6. Le 23 octobre 2009, la requérante a déposé une requête de mesures provisionnelles devant le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de la Côte, qui a décliné sa compétence en faveur de la Cour civile du Tribunal cantonal par jugement incident du 8 février 2010. La requérante a retiré cette requête le 27 mai 2010.

Par requête de mesures provisionnelles et d'extrême urgence du 10 août 2010, la requérante Y. _____ AG a pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

"Principalement

L.-

Ordonner au Conservateur du Registre foncier de [...] d'inscrire, sur simple présentation de la décision à venir, la requérante, Y. _____ en qualité de propriétaire des parcelles [...] et [...] de [...] et [...], [...] et [...] de [...], dont les désignations cadastrales sont les suivantes :

Extrait du registre foncier [...]

Bien-fonds:	Bien-fonds [...]
Registre foncier:	[...]
Tenue du registre foncier:	Fédérale

Etat descriptif de l'immeuble

Commune:	[...]
Numéro d'immeuble:	[...]
Adresse(s):	[...]
Autre(s) plan(s):	11
No plan:	10
Surface:	16'473m2, numérique
Mutation:	
Genre(s) de nature:	Pré-champ, 15'036m2
Forêt, 1'437m2	
Bâtiment(s):	
Feuillet de dépendance:	
Mention mens. officielle:	
Estimation fiscale:	Fr. 40000.00, RG 96
Observation(s):	

Propriété
Propriété individuelle
Société anonyme Z. _____ SA, [...], 09.05.2003 2003/2077/0, Achat

Mentions	
04.02.1991 246440	Améliorations foncières, ID.2002/000392
29.04.1996 271455	Expropriation, ID.2007/000044
12.06.2006 2006/2858/0	Améliorations foncières, ID.2006/002114

Servitudes	
03.04.1981 178217	C Canalisation(s) d'égouts, ID.2003/000306 En faveur de: Association Intercommunale [...]
17.02.1984 195941	C Canalisation(s) d'électricité, ID.2004/001035 En faveur de: [...] SA, [...]
<hr/>	
Charges foncières	Aucune
<hr/>	
Annotations	
01.05.2007 2007/1913/0	(Profit des cases libres, voir droits de gages immobiliers) C Emption au 26.04.2017, ID.2007/002296 En faveur de: Société anonyme Y._____, [...]
<hr/>	
Exercices des droits	(Pour les droits dont l'exercice ne figure pas ci-dessous, voir le registre foncier) Voir registre foncier
<hr/>	
Gages immobiliers	
09.05.2003 2003/2079/0	Cédule hypothécaire au porteur, Fr. 5'160'000.00, Rang 1, Intérêt max. 10%, Annotations: Profit des cases libres. ID.2007/000020 Droit de gage collectif avec B-F [...], B-F [...], B-F [...]
01.05.2007 2007/1915/0	Cédule hypothécaire au porteur, Fr. 1'650'000.00, RF no 00/0852 du 29.2.2000, Rang 1, Intérêt max. 10%, Annotations: Profit des cases libres. ID.2001/000832 Droit de gage collectif avec B-F [...], B-F [...], B-F [...]
01.05.2007 2007/1915/0	Cédule hypothécaire au porteur, Fr. 2'000'000.00, Rang 1, Intérêt max. 10%, Annotations: Profit des cases libres. ID.2007/000717 Droit de gage collectif avec B-F [...], B-F [...], B-F [...]
01.05.2007 2007/1915/0	Cédule hypothécaire au porteur, Fr. 2'000'000.00, Rang 1, Intérêt max. 10%, Annotations: Profit des cases libres. ID.2007/000718 Droit de gage collectif avec B-F [...], B-F [...], B-F [...]
01.05.2007 2007/1915/0	Cédule hypothécaire au porteur, Fr. 3'140'000.00, Rang 1, Intérêt max. 10%, Annotations: Profit des cases libres. ID.2007/000719

Droit de gage collectif avec B-F [...],
B-F [...], B-F [...]

Affaires en suspens

Affaires du journal jusqu'au 31.08.2009:

No 2007/64/0

du 10.01.2007 16:55

Expropriation c/Z. _____ SA [...], [...]

SA et masse en faillite de [...]

Extrait du registre foncier [...]

Bien-fonds: Bien-fonds [...]

Registre foncier: [...]

Tenue du registre foncier: Fédérale

Etat descriptif de l'immeuble

Commune: [...]

Numéro d'immeuble: [...]

Adresse(s): [...]

Autre(s) plan(s):

No plan: 16

Surface: 6'716m2, numérique

Mutation:

Genre(s) de nature: Place-jardin, 6'031m2

Bâtiment(s): Bâtiment commercial (motel), No ECA [...], 580m2

Bâtiment commercial (motel), No ECA [...], 105m2

Feuillet de dépendance:

Mention mens, officielle:

Estimation fiscale: Fr. 1'300'000.00, RG 96

Observation(s):

Propriété

Propriété individuelle

Société anonyme Z. _____ SA, [...], 29.02.2000 00/0851, Achat

Mentions

Aucune

Servitudes

22.06.1977 158242 D Passage pour tous véhicules, ID.2004/001033

A la charge de [...]

22.06.1977 158243 D Zone/quartier: Interdiction de bâtir, ID.2004/001034

A la charge de [...]

03.04.1981 178217 C Canalisation(s) d'égouts, ID.2003/000306

En faveur de: Association Intercommunale [...]

17.02.1984 195941 C Canalisation(s) d'électricité, ID.2004/001035

En faveur de: [...] SA, [...]

24.09.1985 207240 C Passage à pied et pour tous véhicules, ID.2004/000919
En faveur de: [...]
15.12.2000 00/5682 C Canalisation(s) de câbles de télécommunications, ID.2003/008105
En faveur de: [...] SA. Sté [...]

Charges foncières Aucune

Annotations (Profit des cases libres, voir droits de gages immobiliers)
01.05.2007 2007/1913/0 C Emption au 26.04.2017, ID.2007/002296
En faveur de: Société anonyme Y._____, [...]

Exercices des droits (Pour les droits dont l'exercice ne figure pas ci-dessous, voir le registre foncier)
Voir registre foncier

Gages immobiliers
29.02.2000 00/0852 Cédule hypothécaire au porteur Fr. 1'650'000.00, RF no 00/0852 du 29.2.2000, Rang 1, Intérêt max. 10%, Annotations: Profit des cases libres. ID.2001/000832
Droit de gage collectif avec B-F [...], B-F [...], B-F [...]
01.05.2007 2007/1915/0 Cédule hypothécaire au porteur, Fr. 5'160'000.00, Rang 1, Intérêt max. 10%, Annotations: Profit des cases libres. ID.2007/000020
Droit de gage collectif avec B-F [...], B-F [...], B-F [...]
01.05.2007 2007/1915/0 Cédule hypothécaire au porteur, Fr. 2'000'000.00, Rang 1, Intérêt max. 10%, Annotations: Profit des cases libres. ID.2007/000717
Droit de gage collectif avec B-F [...], B-F [...], B-F [...]
01.05.2007 2007/1915/0 Cédule hypothécaire au porteur, Fr. 2'000'000.00, Rang 1, Intérêt max. 10%, Annotations: Profit des cases libres. ID.2007/000718
Droit de gage collectif avec B-F [...], B-F [...], B-F [...]
01.05.2007 2007/1915/0 Cédule hypothécaire au porteur, Fr. 3'140'000.00, Rang 1, Intérêt max. 10%, Annotations: Profit des cases libres. ID.2007/000719
Droit de gage collectif avec B-F [...], B-F [...], B-F [...]

Affaires en suspens
Affaires du journal jusqu'au 31.08.2009: Aucune

Extrait du registre foncier [...]

Bien	Bien-fonds [...]
Registre foncier:	[...]
Tenue du registre foncier:	Fédérale

Etat descriptif de l'immeuble

Commune:	[...]
Numéro d'immeuble:	[...]
Adresse(s):	[...]
Autre(s) plan(s):	16
No plan:	13
Surface:	17'162m2, numérique
Mutation:	
Genre(s) de nature:	Pré-champ, 17'162m2
Bâtiment(s):	
Feuillet de dépendance:	
Mention mens. officielle:	
Estimation fiscale:	Fr. 90'000.00, RG 72
Observation(s):	

Propriété

Propriété individuelle

Société anonyme Z. _____ SA, [...], 09.05.2003 2003/2077/0, Achat

Mentions

04.02.1991 246440	Améliorations foncières, ID.2002/000392
12.06.2006 2006/2858/0	Améliorations foncières, ID.2006/002114

Servitudes

22.06.1977 158242	D Passage pour tous véhicules, ID.2004/001033 A la charge de [...]
03.04.1981 178217	C Canalisation(s) d'égouts, ID.2003/000306 En faveur de: Association Intercommunale [...]
17.02.1984 195941	C Canalisation(s) d'électricité, ID.2004/001035 En faveur de: [...] SA, [...]
15.12.2000 00/5682	C Canalisation(s) de câbles de télécommunications, ID.2003/008105 En faveur de: [...] SA. Sté [...]

Charges foncières	Aucune
-------------------	--------

Annotations	(Profit des cases libres, voir droits de gages immobiliers)
-------------	---

01.05.2007 2007/1913/0 C Emption au 26.04.2017,
ID.2007/002296
En faveur de: Société anonyme
Y._____, [...]

Exercices des droits (Pour les droits dont l'exercice ne
figure pas ci-dessous, voir le registre
foncier)
Voir registre foncier

Gages immobiliers

09.05.2003 200312079/0 Cédule hypothécaire au porteur,
Fr. 5'160'000.00, Rang 1, Intérêt max.
10%,
Annotations: Profit des cases libres.
ID.2007/000020
Droit de gage collectif avec B-F [...],
B-F [...], B-F [...]

01.05.2007 2007/1915/0 Cédule hypothécaire au porteur,
Fr. 1'650'000.00, RF no 00/0852 du
29.2.2000, Rang 1, Intérêt max. 10%,
Annotations: Profit des cases libres.
ID.2001/000832
Droit de gage collectif avec B-F [...],
B-F [...], B-F [...]

01.05.2007 2007/1915/0 Cédule hypothécaire au porteur,
Fr. 2'000'000.00, Rang 1, Intérêt max.
10%,
Annotations: Profit des cases libres.
ID.2007/000717
Droit de gage collectif avec B-F [...],
B-F [...], B-F [...]

01.05.2007 2007/1915/0 Cédule hypothécaire au porteur,
Fr. 2'000'000.00, Rang 1, Intérêt max.
10%,
Annotations: Profit des cases libres.
ID.2007/000718
Droit de gage collectif avec B-F [...],
B-F [...], B-F [...]

01.05.2007 2007/1915/0 Cédule hypothécaire au porteur,
Fr. 3'140'000.00, Rang 1, Intérêt max.
10%,
Annotations: Profit des cases libres.
ID.2007/000719
Droit de gage collectif avec B-F [...],
B-F [...], B-F [...]

Affaires en suspens

Affaires du journal jusqu'au 31.08.2009: Aucune

Extrait du registre foncier [...]

Bien-fonds:	Bien-fonds [...]
Registre foncier:	Nyon
Tenue du registre foncier:	Fédérale

Etat descriptif de l'immeuble

Commune: [...]
Numéro d'immeuble: [...]
Adresse(s) : [...]
Autre(s) plan(s):
No plan: 13
Surface: 26'706m2, numérique
Mutation: 16.03.2004 2004/1253/0, Division de bien-fonds, (à P. 211)
19.05.2004 2004/2386/0,
Expropriation
Genre(s) de nature: Pré-champ, 26'706m2
Bâtiment(s):
Feuillet de dépendance:
Mention mens, officielle:
Estimation fiscale: Fr. 550'000.00, 2004, 23.07.2004
Observation(s):

Propriété

Propriété individuelle

Société anonyme Z. _____ SA, [...], 16.03.2004 2004/1253/0, Achat

Mentions

Aucune

Servitudes

22.05.1968 144435 C Canalisation(s) d'eau, ID.2004/003748 En faveur de: [...]
22.06.1977 158243 C Zone/quartier: Interdiction de bâtir, ID.2004/001034 En faveur de: [...]
22.12.1981 182161 C Canalisation(s) d'eau et câbles électriques, ID.2004/000930 En faveur de: Société anonyme [...]
03.04.1981 178217 C Canalisation(s) d'égouts, ID.2003/000306 En faveur de: [...]
15.12.2000 0015682 C Canalisation(s) de câbles de télécommunications, ID.2003/008105 En faveur de: Société anonyme [...] SA. Sté [...]
17.11.2006 2006/5796/0 C Canalisation(s) d'électricité, ID.2007/000455 En faveur de: Société anonyme [...]

Charges foncières

Aucune

Annotations

(Profit des cases libres, voir droits de gages immobiliers)
01.05.2007 200711913/0 C Emption au 26.04.2017, ID.2007/002296 En faveur de: Société anonyme Y. _____, [...]

Exercices des droits (Pour les droits dont l'exercice ne figure pas ci-dessous, voir le registre foncier)
Voir registre foncier

Gages immobiliers

27.05.2004 2004/2544/0	Cédule hypothécaire au porteur, Fr. 5'160'000.00, Rang 1, Intérêt max. 10%, Annotations: Profit des cases libres. ID.2007/000020 Droit de gage collectif avec B-F [...], B-F [...], B-F [...] Primé par Servitude, ID.2007/000455, 01.05.2007
01.05.2007 2007/1915/0	2007/1915/0 Cédule hypothécaire au porteur, Fr. 1'650'000.00, RF no 00/0852 du 29.2.2000, Rang 1, Intérêt max. 10%, Annotations: Profit des cases libres. ID.2001/000832 Droit de gage collectif avec B-F [...], B-F [...], B-F [...]
01.05.2007 2007/1915/0	Cédule hypothécaire au porteur, Fr. 2'000'000.00, Rang 1, Intérêt max. 10%, Annotations: Profit des cases libres. ID.2007/000717 Droit de gage collectif avec B-F [...], B-F [...], B-F [...]
01.05.2007 2007/1915/0	Cédule hypothécaire au porteur, Fr. 2'000'000.00, Rang 1, Intérêt max. 10%, Annotations: Profit des cases libres. ID.2007/000718 Droit de gage collectif avec B-F [...], B-F [...], B-F [...]
01.05.2007 2007/1915/0	Cédule hypothécaire au porteur, Fr. 3'140'000.00, Rang 1, Intérêt max. 10%, Annotations: Profit des cases libres. ID.2007/000719 Droit de gage collectif avec B-F [...], B-F [...], B-F [...]

Affaires en suspens

Affaires du journal jusqu'au 01.09.2009: Aucune

Extrait du registre foncier [...]

Bien-fonds:	Bien-fonds [...]
Registre foncier:	[...]
Tenue du registre foncier:	Fédérale

Etat descriptif de l'immeuble

Commune: [...]
Numéro d'immeuble: [...]
Adresse(s) : [...]
Autre(s) plan(s): 9
No plan: 11
Surface: 8'201m2, numérique
Mutation: 18.07.2006 2006/3614/0, Division de bien-fonds, (de P. 98)
Genre(s) de nature: Pré-champ, 8'201m2
Bâtiment(s):
Feuillet de dépendance:
Mention mens. officielle:
Estimation fiscale: Fr. 110'000.00, 2006, 02.04.2008
Observation(s):

Propriété
Propriété individuelle
Société anonyme K. _____ SA, [...], 18.07.2006 2006/3614/0, Achat

Mentions
12.06.2006 2006/2858/0 Améliorations foncières, ID.2006/002114

Servitudes
18.11.1974 147742 C Canalisation(s) : Câble électrique souterrain, ID.2004/01 3518
En faveur de: Société anonyme [...]

Charges foncières Aucune

Annotations
10.03.1995 266209 (Profit des cases libres, voir droits de gages immobiliers)
C Prémption au 13.09.2014, ID.2002/005382
En faveur de: A.T. _____, 08.04.1963
En faveur de: B.T. _____, 27.11.1964
01.05.2007 2007/1914/0 C Emption au 26.04.2017, ID.20071002297
En faveur de: Société anonyme Y. _____, [...]

Exercices des droits
(Pour les droits dont l'exercice ne figure pas ci-dessous, voir le registre foncier)
Voir registre foncier

Gages immobiliers
18.07.2006 2006/3615/0 Cédule hypothécaire au porteur, Fr. 3'050'000.00, Rang 1, Intérêt max. 10%. ID.2006/000639

Affaires en suspens
Affaires du journal jusqu'au 01.09.2009: Aucune

Subsidiairement

Ordonner à K. _____ SA et Z. _____ II.-
SA de signer dans les cinq jours dès la notification de la décision à venir tous documents permettant l'inscription de la société Y. _____ en qualité de propriétaire des parcelles [...] et [...] de [...] et [...], [...] et [...] de [...], dont les désignations cadastrales sont les suivantes :

Extrait du registre foncier [...]

Bien-fonds:	Bien-fonds [...]
Registre foncier:	[...]
Tenue du registre foncier:	Fédérale

Etat descriptif de l'immeuble

Commune:	[...]
Numéro d'immeuble:	[...]
Adresse(s) :	[...]
Autre(s) plan(s):	11
No plan:	10
Surface:	16'473m ² , numérique
Mutation:	
Genre(s) de nature:	Pré-champ, 15'036m ²
Forêt, 1'437m ²	
Bâtiment(s):	
Feuillet de dépendance:	
Mention mens. officielle:	
Estimation fiscale:	Fr. 40000.00, RG 96
Observation(s):	

Propriété

Propriété individuelle

Société anonyme Z. _____ SA, [...], 09.05.2003 2003/2077/0, Achat

Mentions

04.02.1991 246440	Améliorations foncières, ID.2002/000392
29.04.1996 271455	Expropriation, ID.2007/000044
12.06.2006 2006/2858/0	Améliorations foncières, ID.2006/002114

Servitudes

03.04.1981 178217	C Canalisation(s) d'égouts, ID.2003/000306 En faveur de: Association Intercommunale [...]
17.02.1984 195941	C Canalisation(s) d'électricité, ID.2004/001035 En faveur de: [...] SA, [...]

Charges foncières	Aucune
-------------------	--------

Annotations	(Profit des cases libres, voir droits de gages immobiliers)
-------------	---

01.05.2007 2007/1913/0 C Emption au 26.04.2017,
ID.2007/002296
En faveur de: Société anonyme
Y._____, [...]

Exercices des droits (Pour les droits dont l'exercice ne
figure pas ci-dessous, voir le registre
foncier)
Voir registre foncier

Gages immobiliers

09.05.2003 2003/2079/0 Cédule hypothécaire au porteur,
Fr. 5'160'000.00, Rang 1, Intérêt max.
10%, Annotations: Profit des cases
libres.

ID.2007/000020
Droit de gage collectif avec B-F [...],
B-F [...], B-F [...]

01.05.2007 2007/1915/0 Cédule hypothécaire au porteur,
Fr. 1'650'000.00, RF no 00/0852 du
29.2.2000, Rang 1, Intérêt max. 10%,
Annotations: Profit des cases libres.
ID.2001/000832

Droit de gage collectif avec B-F [...],
B-F [...], B-F [...]

01.05.2007 2007/1915/0 Cédule hypothécaire au porteur,
Fr. 2'000'000.00, Rang 1, Intérêt max.
10%,
Annotations: Profit des cases libres.

ID.2007/000717
Droit de gage collectif avec B-F [...],
B-F [...], B-F [...]

01.05.2007 2007/1915/0 Cédule hypothécaire au porteur,
Fr. 2'000'000.00, Rang 1, Intérêt max.
10%,
Annotations: Profit des cases libres.

ID.2007/000718
Droit de gage collectif avec B-F [...],
B-F [...], B-F [...]

01.05.2007 2007/1915/0 Cédule hypothécaire au porteur,
Fr. 3'140'000.00, Rang 1, Intérêt max.
10%,
Annotations: Profit des cases libres.

ID..2007/000719
Droit de gage collectif avec B-F [...],
B-F [...], B-F [...]

Affaires en suspens

Affaires du journal jusqu'au 31.08.2009:

No 2007/64/0

du 10.01..2007 16:55

Expropriation c/Z. _____ SA [...], [...]
SA et masse en faillite de [...]

Extrait du registre foncier [...]

En faveur de: Société anonyme
Y._____, [...]

Exercices des droits (Pour les droits dont l'exercice ne figure pas ci-dessous, voir le registre foncier)
Voir registre foncier

Gages immobiliers

29.02.2000 00/0852	Cédule hypothécaire au porteur Fr. 1'650'000.00, RF no 00/0852 du 29.2.2000, Rang 1, Intérêt max. 10%, Annotations: Profit des cases libres. ID.2001/000832 Droit de gage collectif avec B-F [...], B-F [...], B-F [...]
01.05.2007 2007/1915/0	Cédule hypothécaire au porteur, Fr. 5'160'000.00, Rang 1, Intérêt max. 10%, Annotations: Profit des cases libres. ID.2007/000020 Droit de gage collectif avec B-F [...], B-F [...], B-F [...]
01.05.2007 2007/1915/0	Cédule hypothécaire au porteur, Fr. 2'000'000.00, Rang 1, Intérêt max. 10%, Annotations: Profit des cases libres. ID.2007/000717 Droit de gage collectif avec B-F [...], B-F [...], B-F [...]
01.05.2007 2007/1915/0	Cédule hypothécaire au porteur, Fr. 2'000'000.00, Rang 1, Intérêt max. 10%, Annotations: Profit des cases libres. ID.2007/000718 Droit de gage collectif avec B-F [...], B-F [...], B-F [...]
01.05.2007 2007/1915/0	Cédule hypothécaire au porteur, Fr. 3'140'000.00, Rang 1, Intérêt max. 10%, Annotations: Profit des cases libres. ID.2007/000719 Droit de gage collectif avec B-F [...], B-F [...], B-F [...]

Affaires en suspens
Affaires du journal jusqu'au 31.08.2009: Aucune

Extrait du registre foncier [...]

Bien	Bien-fonds [...]
Registre foncier:	[...]
Tenue du registre foncier:	Fédérale

Etat descriptif de l'immeuble

Commune: [...]
Numéro d'immeuble: [...]
Adresse(s): [...]
Autre(s) plan(s): 16
No plan: 13
Surface: 17'162m2, numérique
Mutation:
Genre(s) de nature: Pré-champ, 17'162m2
Bâtiment(s):
Feuillet de dépendance:
Mention mens. officielle:
Estimation fiscale: Fr. 90'000.00, RG 72
Observation(s):

Propriété
Propriété individuelle
Société anonyme Z. _____ SA, [...], 09.05.2003 2003/2077/0, Achat

Mentions
04.02.1991 246440 Améliorations foncières,
ID.2002/000392
12.06.2006 2006/2858/0 Améliorations foncières,
ID.2006/002114

Servitudes
22.06.1977 158242 D Passage pour tous véhicules,
ID.2004/001033
A la charge de [...]
03.04.1981 178217 C Canalisation(s) d'égouts,
ID.2003/000306
En faveur de: [...]
17.02.1984 195941 C Canalisation(s) d'électricité,
ID.2004/001035
En faveur de: [...]
15.12.2000 00/5682 C Canalisation(s) de câbles de
télécommunications,
ID.2003/008105
En faveur de: [...] SA. Sté [...]

Charges foncières Aucune

Annotations (Profit des cases libres, voir droits de
gages immobiliers)
01.05.2007 2007/1913/0 C Emption au 26.04.2017,
ID.2007/002296
En faveur de: Société anonyme
Y. _____, [...]

Exercices des droits (Pour les droits dont l'exercice ne
figure pas ci-dessous, voir le registre
foncier)
Voir registre foncier

Gages immobiliers
09.05.2003 200312079/0 Cédule hypothécaire au porteur,
Fr. 5'160'000.00, Rang 1, Intérêt max.
10%,

01.05.2007 2007/1915/0 Annotations: Profit des cases libres.
ID.2007/000020
Droit de gage collectif avec B-F [...],
B-F [...], B-F [...]
Cédule hypothécaire au porteur,
Fr. 1'650'000.00, RF no 00/0852 du
29.2.2000, Rang 1, Intérêt max. 10%,
Annotations: Profit des cases libres.
ID.2001/000832
Droit de gage collectif avec B-F [...],
B-F [...], B-F [...]
01.05.2007 2007/1915/0 Cédule hypothécaire au porteur,
Fr. 2'000'000.00, Rang 1, Intérêt max.
10%,
Annotations: Profit des cases libres.
ID.2007/000717
Droit de gage collectif avec B-F [...],
B-F [...], B-F [...]
01.05.2007 2007/1915/0 Cédule hypothécaire au porteur,
Fr. 2'000'000.00, Rang 1, Intérêt max.
10%,
Annotations: Profit des cases libres.
ID.2007/000718
Droit de gage collectif avec B-F [...],
B-F [...], B-F [...]
01.05.2007 2007/1915/0 Cédule hypothécaire au porteur,
Fr. 3'140'000.00, Rang 1, Intérêt max.
10%,
Annotations: Profit des cases libres.
ID.2007/000719
Droit de gage collectif avec B-F [...],
B-F [...], B-F [...]

Affaires en suspens

Affaires du journal jusqu'au 31.08.2009: Aucune

Extrait du registre foncier [...]

Bien-fonds:	Bien-fonds [...]
Registre foncier:	[...]
Tenue du registre foncier:	Fédérale

Etat descriptif de l'immeuble

Commune:	[...]
Numéro d'immeuble:	[...]
Adresse(s):	[...]
Autre(s) plan(s):	
No plan:	13
Surface:	26'706m2, numérique
Mutation:	16.03.2004 2004/1253/0, Division de bien-fonds, (à P. 211) 19.05.2004 2004/2386/0,

Expropriation

Genre(s) de nature:	Pré-champ, 26'706m2
Bâtiment(s):	

Droit de gage collectif avec B-F [...],
B-F [...], B-F [...]
Primé par Servitude, ID.2007/000455,
01.05.2007
2007/1915/0

01.05.2007 2007/1915/0 Cédule hypothécaire au porteur,
Fr. 1'650'000.00, RF no 00/0852 du
29.2.2000, Rang 1, Intérêt max. 10%,
Annotations: Profit des cases libres.
ID.2001/000832

01.05.2007 2007/1915/0 Droit de gage collectif avec B-F [...],
B-F [...], B-F [...]
Cédule hypothécaire au porteur,
Fr. 2'000'000.00, Rang 1, Intérêt max.
10%,
Annotations: Profit des cases libres.
ID.2007/000717

01.05.2007 2007/1915/0 Droit de gage collectif avec B-F [...],
B-F [...], B-F [...]
Cédule hypothécaire au porteur,
Fr. 2'000'000.00, Rang 1, Intérêt max.
10%,
Annotations: Profit des cases libres.
ID.2007/000718

01.05.2007 2007/1915/0 Droit de gage collectif avec B-F [...],
B-F [...], B-F [...]
Cédule hypothécaire au porteur,
Fr. 3'140'000.00, Rang 1, Intérêt max.
10%,
Annotations: Profit des cases libres.
ID.2007/000719

01.05.2007 2007/1915/0 Droit de gage collectif avec B-F [...],
B-F [...], B-F [...]

Affaires en suspens

Affaires du journal jusqu'au 01.09.2009: Aucune

Extrait du registre foncier [...]

Bien-fonds:	Bien-fonds [...]
Registre foncier:	[...]
Tenue du registre foncier:	Fédérale

Etat descriptif de l'immeuble

Commune:	[...]
Numéro d'immeuble:	[...]
Adresse(s) :	[...]
Autre(s) plan(s):	9
No plan:	11
Surface:	8'201m2, numérique
Mutation:	18.07.2006 2006/3614/0, Division de bien-fonds, (de P. 98)
Genre(s) de nature:	Pré-champ, 8'201m2
Bâtiment(s):	
Feuillet de dépendance:	

Mention mens. officielle:
Estimation fiscale: Fr. 110'000.00, 2006, 02.04.2008
Observation(s):

Propriété
Propriété individuelle
Société anonyme K. _____ SA, [...], 18.07.2006 2006/3614/0, Achat

Mentions
12.06.2006 2006/2858/0 Améliorations foncières,
ID.2006/002114

Servitudes
18.11.1974 147742 C Canalisation(s) : Câble électrique
souterrain, ID.2004/01 3518
En faveur de: [...] SA, [...]

Charges foncières Aucune

Annotations (Profit des cases libres, voir droits de
gages immobiliers)
10.03.1995 266209 C Prémption au 13.09.2014,
ID.2002/005382
En faveur de: A.T. _____,
08.04.1963
En faveur de: B.T. _____,
27.11.1964
01.05.2007 2007/1914/0 C Emption au 26.04.2017,
ID.20071002297
En faveur de: Société anonyme
Y. _____, [...]

Exercices des droits (Pour les droits dont l'exercice ne
figure pas ci-dessous, voir le registre
foncier)
Voir registre foncier

Gages immobiliers
18.07.2006 2006/3615/0 Cédule hypothécaire au porteur,
Fr. 3'050'000.00, Rang 1, Intérêt max.
10%. ID.2006/000639

Affaires en suspens
Affaires du journal jusqu'au 01.09.2009: Aucune

III.-

A défaut d'exécution du chiffre III ci-dessus (sic), autoriser Maître W. _____, notaire à [...], à signer, en lieu et place de K. _____ SA et Z. _____ SA, dans les cinq jours dès l'échéance du délai imparti aux parties intimées pour procéder selon chiffre III ci-dessus (sic), tous les documents permettant l'inscription de la société Y. _____ en qualité de propriétaire des parcelles [...] de [...] et [...], [...] et [...] de [...], propriétés de Z. _____ SA, et de la parcelle [...] de [...], propriété de K. _____ SA."

Par avis du 12 août 2010, le Juge instructeur a rejeté la requête d'extrême urgence.

Par procédé écrit du 3 novembre 2010, les intimées K. _____ SA et Z. _____ SA ont pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

"Principalement

- I. La requête de mesures provisionnelles et d'extrême urgence déposée par Y. _____ AG le 10 août 2010 est rejetée.

Subsidiairement

- II. La requérante Y. _____ AG est astreinte à fournir dans les 10 jours dès la notification de la décision de la Cour civile du Tribunal cantonal, des sûretés à concurrence de CHF 15 millions (quinze millions de francs suisses) par dépôt en mains du greffe du Tribunal cantonal d'un montant équivalent ou la fourniture d'une garantie bancaire à première demande non limitée dans le temps d'un même montant."

7. Le 30 décembre 2010, la requérante a déposé une demande au fond dont les conclusions sont strictement identiques à celles prises dans sa requête de mesures provisionnelles du 10 août 2010.

8. En substance, le premier juge a considéré que les critères prévus par l'acte constitutif des droits d'emption étaient remplis, les intimées n'étant au demeurant pas habilitées à se plaindre de l'éventuel non-respect du contrat d'option auquel elles n'étaient pas parties. Il a également estimé que la requérante avait exercé valablement ses droits d'emption, le fait qu'elle l'ait fait une première fois avant l'avènement de la condition suspensive ne l'empêchant pas de renouveler sa déclaration, une fois cette condition advenue. En revanche, il a considéré que, prima facie, l'ensemble de ces opérations violaient l'interdiction du pacte comissoire, les actes conclus permettant à la requérante - devenue créancière gagiste - d'acquérir les parcelles gagées à défaut de paiement des intimées. Ainsi, les prétentions de la requérante n'apparaissaient pas reposer sur un fondement juridique valable et, à tout le moins, la haute vraisemblance de la prétention, exigée pour obtenir par voie de mesures

provisionnelles l'exécution anticipée de ce qui est demandé au fond, n'était pas atteinte. Le premier juge n'a pas examiné les autres conditions d'obtention des mesures provisionnelles, notamment l'urgence et le dommage difficile à réparer.

En droit :

I. L'appel a été formé en temps utile, dans le délai de dix jours dès la notification de l'ordonnance querellée (art. 112 al. 1 CPC-VD [Code de procédure civile vaudois du 14 décembre 1966; RSV 270.11]), étant précisé que le moyen de droit exercé à l'encontre d'une décision est régi par le droit en vigueur au moment de la communication de cette décision (art. 405 al. 1 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272]). Cette communication peut notamment intervenir par la notification d'un dispositif écrit, même si cette notification n'a pas pour effet de provoquer l'écoulement du délai de recours et que l'expédition motivée n'intervient qu'ultérieurement, après l'entrée en vigueur du nouveau droit (TF 4A_106/2011 du 31 mars 2011, destiné à la publication, c. 2, RSJ 2011 p. 261). Comme la notification du dispositif de l'ordonnance entreprise est intervenue avant le 1^{er} janvier 2011, c'est l'ancien droit de procédure civile qui est applicable au présent appel et c'est la Cour civile qui est compétente pour en trancher (art. 111 al. 1 CPC-VD), même si les motifs de l'ordonnance ont été adressés pour notification aux parties au mois de janvier 2011.

II. Le CPC-VD ne règle pas la question du pouvoir d'examen de la juridiction d'appel sur mesures provisionnelles, notamment en ce qui concerne les faits nouveaux (JT 2004 III 76 c. 2b). Selon la Chambre des recours, la juridiction d'appel est limitée par les conclusions de première et de deuxième instances. Dans ce cadre, elle revoit librement la cause en fait et en droit et peut faire réadministrer toutes les preuves déjà administrées, en accueillir ou en ordonner de nouvelles. Il est en outre

licite d'invoquer des pseudo-nova, soit des faits déjà existants au moment de la décision attaquée, mais inconnus du premier juge ou non retenus par lui faute d'avoir été rendus vraisemblables, ainsi que les faits futurs prévisibles de manière certaine ou quasi certaine, que le premier juge aurait dû prendre en considération. En revanche, les vrais nova constituent des éléments qui ne sauraient justifier l'admission de l'appel, mais bien plutôt une nouvelle ordonnance de mesures provisionnelles selon l'art. 108 al. 3 CPC-VD, sur requête de la partie qui y a intérêt (CREC II 12 septembre 2007/182; Tappy, Quelques aspects de la procédure de mesures provisionnelles, spécialement en matière matrimoniale, JT 1994 III 33 ss, spéc. pp. 59 s.)

En l'espèce, les faits invoqués par les intimés comme par l'appelante qui se sont produits postérieurement à l'audience du 4 novembre 2011 ne peuvent être pris en considération, dans la mesure où il s'agit de vrais nova. De tels faits doivent, cas échéant, faire l'objet d'une nouvelle procédure provisionnelle.

III. a) Sur le fond, le premier juge a, à juste titre, rappelé que des mesures provisionnelles consistant en des mesures d'exécution anticipées provisoires susceptibles d'avoir un effet définitif, parce que le litige n'a plus d'intérêt au-delà du stade des mesures provisoires, ne peuvent être admises que de façon restrictive et sont soumises à des exigences beaucoup plus élevées que d'autres mesures provisionnelles, en particulier quant à la vraisemblance des faits allégués par le requérant et à l'examen du droit prétendu (Hohl, Procédure civile, tome II, 2^e éd., Berne 2010, nn. 1844 ss, pp. 336 s.; Huber, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Zurich/Bâle/Genève 2010, n. 15 ad art. 262 CPC; ATF 131 III 473 c. 2.3, rés. in JT 2005 I 305 et rés. in SJ 2005 I 517; ATF 108 II 228 c. 2c, rés. in JT 1983 I 372 et les références citées).

Comme l'a vu le premier juge, les conclusions prises en mesures provisionnelles sont des mesures d'exécution anticipée; du reste, les conclusions prises à titre provisionnel sont strictement les mêmes que

celles que la requérante a prises au fond dans sa demande du 30 décembre 2010.

b) Cependant, il y a plus. Selon la doctrine, pour les mutations au registre foncier, les art. 960 al. 1 ch. 1 et 961 al. ch. 1 et ch. 2 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907; RS 210) règlent une grande partie de la matière; déclarative ou constitutive, l'annotation qu'ils prescrivent protège le droit prétendu contre l'acquisition d'un tiers de bonne foi (art. 961 al. 1 ch. 1 CC) ou contre tout droit acquis postérieurement sur l'immeuble (art. 960 al. 1 ch. 1 et 960 al. 1 ch. 2 CC). Concrètement, cette mesure – l'annotation – consiste bien en une forme d'exécution provisoire du jugement à intervenir. Le droit fédéral et le principe de la proportionnalité interdisent d'ordonner à ce stade de la procédure un transfert de la propriété (Pelet, Réglementation fédérale des mesures provisionnelles et procédure civile cantonale contentieuse, thèse Lausanne 1986, ch. 107 in medio, p. 93 et la référence citée à la note infrapaginale n. 84; Guldener, Schweizerisches Zivilprozessrecht, Zurich 1979, p. 581 et note infrapaginale n. 32). Or, c'est précisément le transfert de la propriété que recherche la requérante; elle exerce l'action de l'art. 665 CC, au bénéfice des droits d'emption annotés, après avoir levé l'option, soit après avoir déclaré qu'elle voulait exercer ses droits d'emption (cf. Steinauer, Les droits réels, tome II, 3^e éd., Berne 2002, n. 1714, p. 136).

Une telle action aboutit à un jugement formateur, qui attribue directement la propriété au demandeur (Steinauer, op. cit., n. 1555, p. 61; Rey, Basler Kommentar, 3^e éd., Bâle 2007, n. 10 ad art. 665 CC). Un tel effet n'est pas envisageable au stade des mesures provisionnelles (Pelet, op. cit., ch. 5, p. 6) et la mesure de sûretés envisagée pendant le procès ne peut être qu'une restriction du droit d'aliéner selon l'art. 960 al. 1 ch. 1 CC (Rey, op. cit., n. 9 ad art. 665 CC).

c) En l'occurrence, comme cela résulte des inscriptions au registre foncier les droits d'emption conférés à la requérante ont été annotés au registre foncier. Ainsi, elle dispose de droits opposables à tout droit acquis postérieurement sur l'immeuble, conformément à l'art. 959 al.

2 CC (Steinauer, op. cit., n. 1704, p. 132 et les références citées à la note infrapaginale n. 39; ATF 126 III 421 c. 3a/aa), rés. in JT 2001 I 160 et SJ 2001 p. 97). Par l'effet de l'annotation, le droit d'emption ne vaut pas seulement contre le promettant – en l'occurrence les intimées –, mais subsiste contre tout propriétaire pour le temps fixé dans l'annotation (Steinauer, op. cit., n. 1706, p. 133). L'action en exécution peut dès lors être dirigée contre le propriétaire actuel des immeubles, même s'il n'est pas le promettant et quand bien même le propriétaire actuel aurait acquis les immeubles après la levée de l'option (Steinauer, op. cit., n. 1714, p. 136 et la référence citée à la note infrapaginale n. 53; TF du 12 octobre 1978, publié in RNR 1979 p. 381). Prima facie, la protection conférée par l'annotation des droits d'emption ne rend même pas nécessaire d'éventuelles inscriptions de restrictions du droit d'aliéner, qui ne sont du reste pas requises.

Par conséquent, comme la requérante ne pouvait pas obtenir, par voie de mesures provisionnelles, le transfert de la propriété des parcelles de [...] et de [...], il était justifié de rejeter la requête de mesures provisionnelles.

d) Cet empêchement initial d'obtenir par voie de mesures provisionnelles le transfert de la propriété rend inutile l'examen de la question – délicate – de l'exception de l'interdiction du pacte commissaire retenue par le premier juge. Ce point, qui devra être débattu au fond, mérite un plus ample examen que celui qui est possible en mesures provisionnelles.

III. En définitive, l'appel formé par Y. _____ AG doit être rejeté et l'ordonnance de mesures provisionnelles du 11 novembre 2010 confirmée, par substitution de motifs.

Les intimées obtiennent gain de cause et ont ainsi droit, solidairement entre elles, à de pleins dépens à la charge de l'appelante (art. 92 al. 1 CPC-VD). Au vu des opérations effectuées et de la valeur

litigieuse, les dépens d'appel sont arrêtés à 6'000 fr. à titre de participation aux honoraires et débours du conseil des intimées.

**Par ces motifs,
la Cour civile,
statuant à huis clos,
prononce :**

- I.** L'appel formé le 24 janvier 2011 par l'appelante Y._____ AG contre l'ordonnance de mesures provisionnelles du 11 novembre 2010 est rejeté.
- II.** L'ordonnance de mesures provisionnelles du 11 novembre 2010 est confirmée.
- III.** Les frais de la procédure d'appel sont arrêtés à 15'000 fr. (quinze mille francs) pour l'appelante.
- IV.** L'appelante Y._____ AG versera aux intimées K._____ SA et Z._____ SA, solidairement entre elles, le montant de 6'000 fr. (six mille francs) à titre de dépens d'appel.
- V.** L'arrêt est exécutoire à réception des motifs.

Le président :

P. Muller

Le greffier :

J. Greuter

Du

L'arrêt sur appel qui précède, dont le dispositif a été expédié pour notification le 13 mai 2011, lu et approuvé à huis clos, est notifié, par l'envoi de photocopies, aux conseils des parties.

Le présent arrêt sur appel peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss et 90 ss LTF (loi fédérale du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral; RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF). L'art. 100 al. 6 LTF est réservé.

Le greffier :

J. Greuter