

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 1er juillet 2015

Composition : Mme ROULEAU, présidente
Mme Carlsson et M. Maillard, juges
Greffier : M. Pfeiffer

Art. 6 § 1 CEDH, 29 al. 2 et 30 Cst., 2 al. 1 CC, 18 al. 1, 120 al. 1 CO, 135 let. b, 264 al. 2 CPC

La Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal, statuant à huis clos en sa qualité d'autorité de recours en matière sommaire de poursuites, s'occupe du recours exercé par **Q._____ SA**, à Genève, contre le prononcé rendu le 16 février 2015, à la suite de l'audience du 12 février 2015 qui s'est tenue par défaut de la partie poursuivie, par la Juge de paix du district de Morges, dans la poursuite n° 7'128'598 de l'Office des poursuites du même district exercée à l'instance d' **U._____**, à Lucerne, **O._____ GMBH**, à Erlenbach, et **R._____ AG**, à Richterswil, contre le recourant.

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. Le 5 août 2014, à la réquisition d'U._____, O._____ GMBH et R._____ AG, l'Office des poursuites du district de Morges a notifié à Q._____ SA, dans la poursuite n° 7'128'598, un commandement de payer le montant de 3'750'000 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 24 janvier 2012, indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation : « Remboursement aux promettant acquéreurs de la promesse de vente et d'achat conditionnelle et droit d'emption du 28 juillet 2011 des sommes déjà encaissées par [...] et F._____ SA par CHF 3.75 millions (soit CHF 1 million ; CHF 500'000 ; CHF 1'500'000 ; et CHF 750'000) en exécution de l'art. X « divers », in fine, de la promesse de vente et d'achat du notaire [...] du 28 juillet 2011 ».

La poursuivie a formé opposition totale.

2. a) Le 7 janvier 2015, les poursuivants ont saisi le Juge de paix du district de Morges d'une requête concluant, avec suite de frais et dépens, à la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 3'750'000 fr. plus intérêt moratoire à 5 % l'an depuis le 24 juillet 2012 ainsi que les frais de commandement de payer par 413 fr. 30, les frais d'encaissement par 500 fr. et tous autres frais et accessoires légaux.

A l'appui de leur requête, ils ont produit un duplicata certifié conforme du commandement de payer précité ainsi que les documents suivants :

- trois procurations ;
- une copie d'une promesse de vente et d'achat conditionnelle et droit d'emption signée le 28 juillet 2011 par devant le notaire [...] (minute 7'265) par Q._____ SA et F._____ SA, toutes deux représentées

par [...], en qualité de « promettantes-venderesses », d'une part, et U._____, O._____, GMBH, représentée par [...], et R._____ AG, représentée par [...], en qualité de « promettants-acquéreurs », d'autre part. Aux termes de cet acte, les premiers promettent conjointement de vendre aux seconds qui promettent d'acheter, pour eux ou leur nommable, en copropriété ordinaire, chacun pour une part égale, les parcelles [...], [...] et [...] de la commune de Grens et [...] et [...] de la commune de Signy-Avenex. Le contrat contient en outre les clauses suivantes :

« (...)

II. PROMESSE

(...)

7.1.- Prix

Le prix est convenu et estimé à la somme totale maximum de

--- TRENTE-CINQ MILLIONS DE FRANCS ---

--- (FR. 35'000'000.--) ---

(...)

Le montant total du prix sera calculé et entièrement payé de la manière suivante:

- a) vingt-deux millions cinq cent mille francs (fr. 22'500'000.--), estimé ce jour comme la dette des promettantes-venderesses envers [...] dans le cadre de l'Affaire [...] par un versement en faveur d' [...] (ci-après le "Montant [...]"), d'ici au jour de la signature de l'acte de vente,
- b) un million de francs (fr. 1'000'000.--), par un versement, dès aujourd'hui, en faveur des promettantes-venderesses (ci-après le "Premier Montant [...]"),
- c) cinq cent mille francs (fr. 500'000.--), par un versement d'ici au quatre août prochain, en faveur des promettantes-venderesses,
- d) un million cinq cent mille francs (fr. 1'500'000.--), par un versement dans les dix jours qui suivront la radiation de l'annotation numéro ID.2002/5382, mais au plus tôt le vingt-cinq août prochain,
- e) cinq millions de francs (fr. 5'000'000.--), par un versement, d'ici au trente août prochain, en faveur des promettantes-venderesses (ci-après le "Deuxième Montant [...]"),
- f) trois millions cinq cent mille francs (fr. 3'500'000.--), par un versement, d'ici au quinze septembre prochain, en faveur des promettantes-venderesses (ci-après le "Troisième Montant [...]"), et
- g) un million de francs (fr. 1'000'000.--), qui sera consigné sur le compte dont l'Association des Notaires Vaudois est titulaire, sous rubrique "notaire [...]", jusqu'au quinze décembre prochain (...).

(...)

X. DIVERS

(...)

Si un seul des versements prévus en paiement du prix (lettres a) à f) du point sept point un ci-dessus était encaissé par les promettantes-venderesses avec un retard de plus de vingt jours, ces dernières seraient en droit d'annuler purement et simplement la présente promesse, sans qu'il ne soit dû d'indemnité de part ni d'autre. Les sommes déjà encaissées par les promettantes-venderesses seraient alors immédiatement remboursées aux promettants-acquéreurs, sans intérêt. » ;

- une copie d'un acte intitulé « modification d'une promesse de vente et d'achat conditionnelle et droit d'emption » signé le 29 septembre 2011 par devant le notaire [...] (minute 7364) par Q. _____ SA et F. _____ SA, toutes deux représentées par [...], en qualité de « promettantes-venderesses », d'une part, et U. _____, O. _____ GMBH, R. _____ AG toutes deux représentées par U. _____, en qualité de « promettants-acquéreurs », d'autre part. Cet acte modifie celui signé le 28 juillet 2011 et contient notamment les clauses suivantes :

« (...)

I. EXPOSE

(...)

-D.-

Les promettants-acquéreurs ont payé aux promettantes-venderesses les montants dont parlé sous lettres b) et c), du chiffre sept point un (7.1) "Prix", chapitre deux (II.) "PROMESSE" de l'acte en cause, soit les sommes d'un million de francs (fr. 1'000'000.--) et cinq cent mille francs (fr. 500'000.--) respectivement, dont quittance est ici confirmée.

(...)

II. MODIFICATION DE PROMESSE DE VENTE ET D'ACHAT CONDITIONNELLE ET DROIT D'EMPTION

Cela exposé, les comparants conviennent de ce qui suit :

(...)

c) Les comparants annulent purement et simplement les dispositions des lettres d), e), f) et g), chiffre sept point un (7.1) "Prix", chapitre deux (II) "PROMESSE" de l'acte de promesse de vente et d'achat conditionnelle et droit d'emption dont parlé sous lettre C. de l'exposé ci-dessus et les remplacent par celles dont la teneur suit :

"d) un million cinq cent mille francs (fr. 1'500'000.--), par un versement en faveur des promettantes-venderesses, sur le compte IBAN [...] ouvert au nom de la société [...] SA, à Nyon, d'ici à demain trente septembre prochain,

e) un million de francs (fr. 1'000'000.--), par un versement en faveur des promettantes-venderesses, sur le compte susmentionné, dans les soixante jours qui suivront la signature du présent acte",

(...)

e) Les comparants complètent les dispositions du chapitre dix (X.) « DIVERS » de l'acte de promesse de vente et d'achat conditionnelle et droit d'emption dont parlé sous lettre C. ci-dessus en y adjoignant le paragraphe suivant :

« (...) En cas d'annulation de la promesse de vente et d'achat conditionnelle pour non paiement du montant prévu sous lettre e), chiffre sept point un (7.1), chapitre deux (II) « PROMESSE » de l'acte, les montants déjà versés, soit trois millions de francs (fr. 3'000'000.-) seront restitués dans les six mois qui suivront l'annulation de l'acte, mais au plus tard le jour de la signature d'un acte de vente avec un tiers, aux promettants-acquéreurs.

(...) »

h) (...)

Finalement, les promettants-acquéreurs se déclarent purement et simplement solidairement engagés dans toutes les obligations qui leur incombent tant en raison des dispositions de l'acte de promesse de vente et d'achat conditionnel susmentionné que des dispositions du présent acte. Il en est de même des promettantes-venderesses.

(...) » ;

- une copie d'un courrier de F._____ SA et Q._____ SA, adressé par fax et lettre recommandée le 24 janvier 2012 au conseil des poursuivants, relevant l'existence d'un retard de plus de 20 jours dans le paiement du montant convenu aux termes de l'article 7. 1 let. e) de la promesse du 28 juillet 2011, modifiée le 29 septembre 2011, annulant purement et simplement dite promesse en application de son article X et lui demandant de leur indiquer sur quel compte le montant total versé par les poursuivants devait être restitué dans les six mois suivants ;
- une copie d'une promesse de vente et d'achat conditionnelle et droit d'emption signée le 24 janvier 2012 par devant le notaire [...] (minute 4'441) par Q._____ SA et F._____ SA en qualité de « promettantes-venderesses », d'une part, et S._____ SA en qualité de « promettante-acheteuse », d'autre part, aux termes de laquelle les premiers promettent de vendre à la seconde qui promet d'acquérir l'intégralité des parcelles [...], [...] et [...] de la Commune

de Grens et [...] et [...] de la Commune de Signy-Avenex. Ce contrat comprend notamment les clauses suivantes :

« (...)

II. PRIX

1. Le prix de vente sera quant à lui payé conformément aux dispositions particulières énoncées au paragraphe III ci-après.

2. Sous réserve de ce qui précède, la présente promesse de vente à terme est ferme de part et d'autre. En conséquence, les parties ne peuvent pas se délier de leurs engagements par le versement d'un dédit.

3. Le prix de vente que les parties estiment à la somme de

**— TRENTE-TROIS MILLIONS CINQ CENT MILLE FRANCS
SUISSES —**

— (CHF 33'500'000.00) —

est et sera payé par la promettante-l'acheteuse aux promettantes-venderesses comme suit:

a. Par un premier acompte de un million deux cent cinquante mille francs suisses, versé préalablement à la signature du présent acte sur le compte « Fonds clients » de l'Association des Notaires Vaudois, rubrique Etude [...], numéro [...], ouvert auprès de l'UBS SA, à Lausanne. -----CHF 1'250'000.00

b. Par la reprise, par la promettante-acheteuse au jour de la signature de la présente promesse de vente, de la dette de F. _____ SA et Q. _____ SA envers [...] BV; société de droit néerlandais dont le siège est à Amsterdam (Pays-Bas) avec libération totale de F. _____ SA et Q. _____ SA pour un montant pris en compte pour quatre cent mille francs suisses. -----
-----CHF 400'00.00

c. Par la reprise de la dette, par la promettante-acheteuse, au plus tard au jour de la signature de l'acte de vente, de la dette de F. _____ SA et Q. _____ SA envers [...] AG dans le cadre de l'Affaire [...] estimée à dix-sept millions de francs suisses.-----CHF 17'000'000.00

d. Par le versement, par la promettante-acheteuse, de quatre millions trois cent cinquante mille francs suisses au plus tard le 31 mai 2012 sur le compte « Fonds clients » de l'Association des Notaires Vaudois, rubrique Etude [...], numéro [...], ouvert auprès de l'UBS SA, à Lausanne.-----CHF 4'350'000.00

e. Par le versement de quatre millions cinq cent mille francs suisses à intervenir sur le compte « Fonds clients » de l'Association des Notaires Vaudois, rubrique Etude [...], numéro [...], ouvert auprès de l'UBS SA, à Lausanne au plus tard le 31 mai 2012 conformément aux dispositions mentionnées au point III ci-dessous. -
-----CHF 4'500'000.00

f. Par le versement, par la promettante-acheteuse, du solde de six millions de francs suisses à la signature de la vente définitive sur le compte « Fonds clients » de l'Association des Notaires Vaudois, rubrique Etude [...], numéro [...], ouvert auprès de l'UBS SA, à Lausanne. -----CHF

6'000'000.00

Total égal au prix de vente trente-trois millions cinq cent mille francs suisses.-----

CHF 33'500'000.00

Si le montant à régler dans le cadre de l'Affaire [...] suite à la négociation à intervenir entre [...] et la promettante-acheteuse est supérieur à dix-sept millions de francs suisses (CHF 17'000'000.00), la promettante-acheteuse assumera ce coût supplémentaire et le prix de vente de l'acte définitif sera modifié en conséquence.

Les promettantes-venderesses s'engagent irrévocablement à ce qu'à mesure de leur libération en leur faveur, les montants successifs versés par la promettante-acheteuse devront servir en premier lieu au règlement des créanciers d'Q._____ SA et F._____ SA, à l'exclusion de tout versement en faveur des actionnaires, administrateurs ou personnes physiques ou morale qui leurs sont liées, directement ou indirectement.

III. **VERSEMENT DU PRIX**

L'acompte reçu par le notaire soussigné et mentionné à l'article II, point 3, lettre « a » ci-dessus sera versé le 25 janvier 2012 en faveur des promettantes-venderesses, à l'entière décharge et libération du notaire soussigné sur le compte (IBAN numéro CH [...] auprès du Crédit Suisse Private Banking à Genève au nom de [...] à Genève.

Le montant stipulé à l'article II, point 3, lettre « d » ci-dessus, sera versé, à concurrence de six cent mille francs suisses (CHF 600'000.00) en faveur des promettantes-venderesses simultanément à la remise par le notaire soussigné, à la promettante-acheteuse, des certificats d'actions de F._____ SA et d'Q._____ SA qui auront été remises au dit notaire en vue de la constitution du droit de gage et aux conditions mentionnées sous la rubrique « Divers » de la présente promesse. Si les conditions à charge de la promettante-acheteuse pour la constitution du droit de gage ne sont pas remplis d'ici au 30 juin 2012, le dit montant de six cent mille francs suisse (CHF 600'000.00) est versé aux promettantes-venderesses même sans remise des certificats d'actions.

A l'exception de l'acompte stipulé à l'article II, point 3, lettre « a », les montants reçus par le notaire soussigné et mentionnés au point 2 ci-dessus seront versés aux promettantes-venderesses au jour de la signature de l'acte de vente définitif et la constatation de l'accomplissement de toutes les conditions mentionnée au point I ci-dessus. Il est dérogé à cette règle pour le montant mentionné sous article II, point 3, lettre « d » qui sera versé à Monsieur U._____, O._____ GMBH et R._____ AG au plus tard six mois à compter de l'annulation du contrat les liant aux promettantes-venderesses mais dans un délai de 30 jours, au plus tôt le premier juin deux mille douze, sur requête des promettantes-venderesses si une requête ou une demande ou tout autre action est entreprise par M. U._____, O._____ GMBH et R._____ AG pour récupérer le montant qui leur

est dû soit trois millions sept cent cinquante mille francs suisses (CHF 3'750'000.00), suite à l'annulation du dit contrat.

Le montant de quatre millions cinq cent mille francs suisses (CHF 4'500'000.00) mentionné au point II, chiffre 3, lettre « e » ci-dessus sera utilisé pour régler les litiges Q. _____ SA et F. _____ SA mentionnés au point I.1 et I.2 ci-dessus. Tout solde restant sera retourné par le notaire aux promettantes-venderesses. Dans l'hypothèse où le montant de quatre millions cinq cent mille francs suisses (CHF 4'500'000.00) ne serait pas suffisant à régler les litiges [...] et [...], la promettante-acheteuse versera au notaire le montant supplémentaire, lequel sera ensuite déduit du solde du prix de vente aux termes de l'article II point 3 lettre « f » ci-dessous. Le notaire soussigné émettra, si nécessaire et à requête des promettantes-venderesses, des lettres de confirmation de ce qu'il détient ces fonds pour régler l'Affaire [...] et l'Affaire [...]. Les versements de ces montants par le notaire soussigné interviendront conformément aux instructions qu'il aura reçues de la promettante-acheteuse, directement en faveur de Monsieur [...], respectivement d' [...] et [...] ou leur nommable. Ces versements devront être ordonnés sitôt qu'un paiement permet de régler l'Affaire [...] ou l'Affaire [...] mais au plus tôt dès l'obtention des autorisations des Commissions foncière I et II, entrée en force, et, dans tous les cas, préalablement au transfert de propriété des parcelles en faveur de la promettante-acheteuse.

Ce montant sera déposé par la promettante-acheteuse sur le compte fonds de clients du Notaire soussigné au plus tard le 31 mai 2012.

Enfin le notaire soussigné prélèvera sur le montant dû aux promettantes-venderesses les montants nécessaires à la radiation de toutes les hypothèques légales précitées ainsi que tous montants permettant la bonne exécution de la présente promesse de vente.

Il est ici précisé que ce montant ne portera pas intérêt pendant la période où les fonds sont déposés auprès du notaire.

Sous réserve de ce qui précède, si la consignation devait durer plus de 60 jours, le notaire soussigné individualisera cette somme conformément à l'article 44, alinéa 3, de la Loi sur le notariat (LNo) du 29 juin 2004. Les frais et les intérêts relatifs à l'individualisation seront à la charge respectivement au bénéfice des promettant-vendeurs si la promesse de vente s'effectue, à défaut ils reviendront aux promettant-acheteurs.

(...) » ;

- une copie d'un fax acheminé par le conseil de F. _____ SA et d'Q. _____ SA à celui des poursuivants le 24 juillet 2012 dont le contenu est le suivant :

« (...)

Promesse de vente et d'achat conditionnelle et droit d'emption n° 7'265 du 28 juillet 2011, modifiée par acte n° 7'364 du 29 septembre 2011 (la « Promesse »)

Cher Confrère,

A l'occasion de l'annulation de la Promesse par télécopie et courrier recommandé du 24 janvier 2012, F. _____ SA et Q. _____ SA ont demandé à vos clients, O. _____ GMBH, R. _____ AG et Monsieur U. _____, par le truchement de leur ancien Conseil, Me [...], d'indiquer sur quel compte le montant de CHF 3'750'000.- devait leur être restitué.

Six mois plus tard, date butoir de la Promesse, vos clients refusent toujours ce paiement. Ils sont indiscutablement en demeure de créancier.

Mes mandantes invitent une nouvelle fois vos clients à accepter le paiement de CHF 3'750'000.- à titre de restitution de la totalité des montants qu'ils ont versés sur la base de la Promesse valablement mise à néant.

Tout dommage subi par mes mandantes, notamment en raison des mesures préprovisionnelles injustifiées, sera compensé avec ce montant. Vos clients persistent en effet à contester la validité de la résiliation et à empêcher ainsi un transfert de propriété en faveur de S. _____ SA grâce à la restriction du droit d'aliéner que mes mandantes considèrent injustifiée et qui leur cause un dommage.

Mes mandantes sont en l'état en mesure de restituer l'intégralité des sommes versées par vos clients. Sans présumer du visage de l'appelant, vos clients seraient inspirer d'accepter, plutôt que de s'entêter, avant de n'avoir ni croix, ni pile.

Copie de ces lignes est adressée à Monsieur [...] et [...] AG qui ont vraisemblable prêté à vos clients des sommes qui peuvent aujourd'hui - et depuis six mois - être intégralement remboursées.

(...) » ;

- une copie d'un courrier du conseil des poursuivants adressé le 31 juillet 2012 à celui de F. _____ SA et Q. _____ SA contestant, notamment, que le contrat du 28 janvier 2011, modifié le 29 septembre 2011, a été résilié valablement et proposant que la somme de 3'750'000 soit, dans l'attente de connaître le sort réservé au litige opposant les parties, déposée sur un compte commun/joint dans le cadre d'un contrat de dépôt ;
- une copie d'un courrier du conseil de F. _____ SA et Q. _____ SA adressé le 15 août 2012 à celui des poursuivants soulignant que ses clients n'avaient ni l'obligation légale ni l'intention de consigner et sollicitant une nouvelle fois la communication des coordonnées du compte bancaire sur lequel la somme de 3'750'000 fr. devait être remboursée pour solde de tout compte et de toutes prétentions conformément et sur la base de l'annulation valable de la promesse ;

□ une copie de l'arrêt rendu le 5 septembre 2013 par la Juge déléguée de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal vaudois. Il en ressort en substance de l'état de fait qu'à la suite d'une requête de mesures provisionnelles et superprovisionnelles introduite le 23 mars 2012 par U._____, O._____ GMBH et R._____ AG contre Q._____ SA et F._____ SA, le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale a ordonné, le 26 mars 2012, par voie superprovisionnelle, l'annotation provisoire au Registre foncier, office de Nyon, en faveur des requérants, comme promettants-acquéreurs prétendant à l'annotation d'un droit d'emption, d'une restriction du droit d'aliéner les immeubles [...] de la Commune de [...], ainsi que [...] de la Commune de [...] (I), dit que les frais de l'ordonnance suivraient le sort de la procédure provisionnelle (II), déclaré l'ordonnance immédiatement exécutoire et dit qu'elle resterait en vigueur jusqu'à droit connu sur le sort des mesures provisionnelles (III). Par ordonnance du 28 mars 2013, le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale a rejeté la requête de mesures provisionnelles (I), révoqué le chiffre I de l'ordonnance de mesures superprovisionnelles du 26 mars 2012 (II), ordonné en conséquence la radiation de l'annotation opérée le 26 mars 2012 au Registre foncier de Nyon (III), arrêté les frais judiciaires de la procédure superprovisionnelle et provisionnelle à 3'450 fr. à la charge des requérants U._____, O._____ GMBH et R._____ AG, solidairement entre eux (IV), dit que les requérants, solidairement entre eux, rembourseraient aux intimées _____SA et _____ SA, solidairement entre elles, la somme de 400 fr. dont elles avaient fourni l'avance (V), dit que les requérants, solidairement entre eux, verseraient aux intimées, solidairement entre elles, la somme de 16'800 fr. à titre de dépens (VI), rejeté ou déclaré sans objet toutes autres ou plus amples conclusions (VII). Statuant à la suite des appels interjetés par les poursuivants ainsi que par F._____ SA et Q._____ SA, la Juge déléguée de la Cour d'appel civile a rejeté l'appel des poursuivants (I), admis très partiellement l'appel de F._____ SA et Q._____ SA (II), réformé le chiffre III de l'ordonnance en ordonnant la radiation de l'annotation opérée le 26

mars 2012 au Registre foncier de Nyon sous n° 12/1296 (III), mis les frais judiciaires de deuxième instance par 10'000 fr. à la charge des appelants U._____, O._____ GMBH et R._____ AG, solidairement entre eux, et par 3'500 fr. à la charge des appelantes Q._____ SA et F._____ SA, solidairement entre elles (IV) ; n'a pas alloué de dépens de deuxième instance (V) et dit que l'arrêt motivé était exécutoire (VI). La Juge déléguée a notamment retenu que l'intérêt des appelants à une annotation au sens de l'art. 960 al. 1 ch. 1 CC n'était pas démontré, dès lors que celle-ci n'offrait pas davantage de protection que l'annotation du droit d'emption qui figurait déjà au Registre foncier. Les appelants ne rendaient pas vraisemblable que leur droit d'emption pourrait être inscrit au Grand livre, dès lors que ce droit avait été concédé aux appelants sous plusieurs conditions cumulatives (cf. ch. III de la « promesse de vente et d'achat conditionnelle et droit d'emption » du 28 juillet 2011, inchangé sur ce point lors de la modification de l'acte le 29 septembre 2011) qu'ils n'avaient pas démontré ou allégué réalisées. Enfin, la Juge déléguée a retenu que l'annulation par F._____ SA et Q._____ SA de la promesse de vente et d'achat conditionnelle du 28 juillet 2011 n'était pas constitutive d'un abus de droit en ce sens que le droit d'annuler ne nécessitait pas une mise en demeure par l'interpellation du créancier et que ce droit était donné dès lors que les poursuivants n'avaient pas payé le solde de 250'000 fr. dans les 60 jours suivant le 29 septembre 2011 et que l'insolvabilité des intimées n'était pas démontrée au degré de la vraisemblance ;

- une copie d'une offre transactionnelle, valable jusqu'au 23 juin 2014, adressée le 28 mai 2014 par les poursuivants à F._____ SA et Q._____ SA dans laquelle ils proposent que ces dernières payent à [...], d'ici le 27 juin 2014 au plus tard, la somme de 3'750'000 fr. ou lui remettent une promesse de paiement irrévocable et inconditionnelle provenant d'une grande banque suisse et portant sur le même montant, payable d'ici 27 juin 2014 au plus tard, moyennant quoi toutes prétentions réciproques résultant de la promesse de vente, y compris de sa modification et de son annulation seraient réglées ;

- une copie d'un courrier électronique adressé le 8 septembre 2014 par [...] [...], O. _____ GMBH, à [...] l'invitant à demander au notaire [...] d'immédiatement transférer la somme de 3'750'000 fr. sur un compte bancaire ouvert auprès de la Banque cantonale de Zurich ;
- une copie de l'acte de vente signé le 15 octobre 2014 par devant le notaire [...] (minute 5'336) par Q. _____ SA et F. _____ SA en qualité de « venderesses » d'une part et S. _____ SA en qualité d'« acheteuse » d'autre part, portant sur les parcelles n^{os} [...] de la Commune de [...] et n^{os} [...] de la Commune de [...]. Ce contrat comprend notamment les clauses suivantes :

« (...)

II. **PRIX**

1. Le prix de vente est de

**--- TRENTE-TROIS MILLIONS CINQ CENT MILLE FRANCS
SUISSES ---**

--- (CHF 33'500'000.00) ---

et a été et est payé par l'acheteuse aux venderesses comme suit :

a. Par un premier acompte de un million deux cent cinquante mille francs suisses, versé préalablement à la signature du présent acte sur le compte « Fonds clients » de l'Association des Notaires Vaudois, rubrique Etude [...], numéro [...], ouvert auprès de l'UBS SA, à Lausanne.-----CHF 1'250'000.00

b. Par la reprise, par S. _____ SA ici substituée par l'acheteuse, au jour de la signature de la promesse de vente susmentionnée, de la dette de F. _____ SA et Q. _____ SA préalablement envers [...] BV, société de droit néerlandais dont le siège est à Amsterdam (Pays-Bas) avec libération totale de F. _____ SA et Q. _____ SA pour un montant pris en compte pour quatre cent mille francs suisses. -----CHF 400'000.00

c. Par la reprise de la dette, par l'acheteuse, à ce jour, de la dette de F. _____ SA et Q. _____ SA, avec libération pleine et entière, envers [...] AG (aujourd'hui [...] SA) dans le cadre de l'Affaire [...], arrêtée définitivement à dix-sept millions de francs suisses.-----CHF 17'000'000.00

d. Par la reprise d'une dette due par les venderesses à concurrence de deux millions de francs suisses et découlant d'une reconnaissance de dette datée du 11 décembre 2012.-----CHF 2'000'000.00

e. Par la compensation de la créance d'un million de francs suisses, avec intérêts arrêtés à ce jour à huitante-trois mille cinq cents francs suisses, relative à un prêt accordé à l'origine à [...] S.à.r.l en date du 11 décembre 2012 qui a uniquement servi selon

les venderesses à désintéresser leurs créanciers. -----
-----CHF 1'083'500.00

f. Par le versement en date du 25 mai 2012 par l'acheteuse, de quatre millions cinq cent mille francs suisses sur le compte « Fonds clients » de l'Association des Notaires Vaudois, rubrique Etude [...], numéro [...], ouvert auprès de l'UBS SA, conformément à l'acte modificatif de promesse de vente précité. -----CHF 4'500'000.00

g. Par la reprise d'un montant par l'acheteuse et pour le compte des venderesses, de quatre cent mille francs suisses découlant du règlement de l'Affaire [...].-----CHF 400'000.00

h. Par le versement à [...] S.à.r.l, par l'acheteuse, hors la vue et la responsabilité du notaire soussigné, d'un montant de six cent mille francs suisses au cours du premier semestre 2012. -----CHF 600'000.00

i. Par le versement, par l'acheteuse, en date du 14 octobre 2014, d'une somme de six millions deux cent soixante-six mille cinq cents francs suisses, sur le compte « Fonds clients » de l'Association des Notaires Vaudois, rubrique [...], [...], ouvert auprès de l'UBS SA, à Lausanne. -----CHF 6'266'500.00

Total égal au prix de vente : trente-trois millions cinq cent mille francs suisses.----- **CHF 33'500'000.00**

S. _____ SA et l'acheteuse opéreront entre elles, et hors la vue et la responsabilité du notaire soussigné, un décompte de remboursement dans les 6 mois à compter de ce jour, la partie débitrice s'engageant ici à verser à la partie créancière le montant dû dans un délai de 30 jours dès la ratification du dit décompte.

III. VERSEMENT DU PRIX

L'acompte reçu par le notaire soussigné et mentionné à l'article II, point 3, lettre « a » de l'acte de promesse de vente conditionnelle et droit d'emption a été versé le 25 janvier 2012 en faveur des venderesses, à l'entière décharge et libération du notaire soussigné.

La somme de trois millions sept cent cinquante mille francs suisses (CHF 3'750'000.00) étant destinée, dans la promesse de vente, à être restituée par les venderesses à O. _____ GMBH, R. _____ AG et U. _____, elle sera libérée avec le solde du prix de vente en mains des venderesses lorsque le présent acte sera dûment inscrit au Registre foncier, charge aux venderesses, avec pleine et entière responsabilité, de résoudre le litige qui les oppose à O. _____ GMBH, R. _____ AG et U. _____. Il est donné pleine et entière décharge à l'acheteuse et S. _____ SA à ce sujet.

Le notaire soussigné procédera à la libération du solde du prix de vente en faveur des venderesses lorsque le présent acte sera dûment inscrit définitivement au Registre foncier. Les parties ont parfaite connaissance des conflits pouvant ou ayant pu exister dans le cadre du présent dossier. Elles ont été pleinement informées des risques encourus et déchargent le notaire soussigné de toute responsabilité à cet égard.

(...) » ;

- une copie d'un commandement de payer notifié le 10 novembre 2014 à U. _____ par l'Office des poursuites de la Ville de Lucerne à l'instance d'Q. _____ SA portant sur la somme de 9'000'000 fr. avec intérêt à 5% dès le 26 mars 2012 et indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation : « Haftung für Schäden, die aus einer ungerechtfertigten vorsorglichen Massnahme (Entscheid über vorsorgliche Massnahmen des Kantonalen Gericht des Kt. Waadt vom 26.03.2012) verursacht werden. Unterbrechung der Verjährung. Solidarische Haftung mit O. _____ GMBH und R. _____ AG » ;
- une copie d'un commandement de payer notifié le 5 novembre 2014 à O. _____ GMBH par l'Office des poursuites de Meilen-Herrliberg-Erlenbach à l'instance d'Q. _____ SA portant sur la somme de 9'000'000 fr. avec intérêt à 5% dès le 26 mars 2012 et indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation : « Haftung für Schäden, die aus einer ungerechtfertigten vorsorglichen Massnahme (Entscheid über vorsorgliche Massnahmen des Kantonalen Gericht des Kt. Waadt vom 26 März 2012) verursacht werden. Unterbrechung der Verjährung. Gemeinschaftlich und Solidarisch haftend mit Herr U. _____ und R. _____ AG » ;
- une copie d'un commandement de payer notifié le 11 novembre 2014 à R. _____ AG par l'Office des poursuites de Wädenswil à l'instance d'Q. _____ SA portant sur la somme de 9'000'000 fr. avec intérêt à 5% dès le 26 mars 2012 et indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation : « Haftung für Schäden, die aus einer ungerechtfertigten vorsorglichen Massnahme (Entscheid über vorsorgliche Massnahmen des Kantonalen Gericht des Kantons Waadt von 26 März 2012) verursacht werden Unterbrechung der Verjährung. Solidarhaftung mit Herr U. _____ und O. _____ GMBH » ;
- une copie du courrier adressé le 19 novembre 2014 par l'Office des poursuites de la Ville de Lucerne au conseil d'U. _____ indiquant que le créancier, Q. _____ SA, n'avait pas présenté de moyens de preuve afférents à sa créance dans le délai qui lui avait été imparti en application de l'art. 73 LP.

b) Par avis du 8 janvier 2015, le Juge de paix du district de Morges a cité les parties à comparaître à son audience du 12 février 2015.

Par courrier du 27 janvier 2015, Me Nicolas Golovtchiner a fait savoir au juge de paix qu'il avait été consulté pour assurer la défense des intérêts d'Q._____ SA et a produit une procuration datée du 23 janvier 2015. Il a requis le renvoi de l'audience appointée au jeudi 12 février 2015 au motif qu'il était dans l'impossibilité d'assister sa mandante en raison d'un voyage en Uruguay du 7 au 23 février 2015.

Par avis adressé le 28 janvier 2015 à Me Nicolas Golovtchiner, le juge de paix a indiqué que l'audience était maintenue tout en relevant qu'il était loisible à la poursuivie de lui faire parvenir des pièces avant l'audience fixée au 12 avril 2015 à 15h15 et qu'elle pouvait par ailleurs se faire représenter par une tierce personne moyennant procuration écrite.

c) Par acte posté le 11 février 2015, reçu par la justice de paix le 12 février 2015, la poursuivie a notamment conclu au rejet de la requête de mainlevée. Elle a fait valoir que le dossier ne contenait pas de titre de mainlevée provisoire et a par ailleurs invoqué la compensation. Elle a en outre produit les documents suivants :

- une copie de la correspondance du conseil des poursuivants adressée le 3 septembre 2012 à celui de F._____ SA et d'Q._____ SA contestant la validité de l'annulation de la promesse de vente et d'achat conditionnelle et droit d'emption du 28 juillet 2011, modifié par acte du 29 septembre 2011 ;
- une copie d'un acte modificatif de promesse de vente conditionnelle et droit d'emption signé le 24 mai 2012 par devant le notaire [...] (minute 4'575) par Q._____ SA et F._____ SA en qualité de « promettantes-venderesses » d'une part et S._____ SA en qualité de « promettante-acheteuse » d'autre part modifiant comme suit les termes de la promesse de vente signée le 24 janvier 2012 :

« (...) »

A. Les parties renoncent au versement par la promettante-acheteuse de la somme de quatre millions trois cent cinquante mille francs suisses (CHF 4'350'000.00) dans les délais prévus dans la Promesse de vente [...]. Ledit montant sera réglé de la manière suivante:

Il est convenu que [...] versera à [...] SARL à Luxembourg sur son compte [...], au plus tard le 25 mai 2012 un nouvel acompte sur le prix de vente de six cent mille francs suisses (CHF 600'000.00), pour être mis immédiatement à disposition de la promettante-venderesse ou de la personne qu'elle aura expressément désigné à cet effet.

Le solde de trois millions sept cent cinquante mille francs suisses (CHF 3'750'000.00) ne sera versé sur le compte fonds de clients du Notaire soussigné ou d'un tiers séquestre désigné par les parties que lorsqu'un accord global et définitif aura été conclu avec Monsieur U._____, O._____ GMBH et R._____ AG, pour garantir ledit accord, sachant que ce montant ne sera disponible qu'au transfert de propriété en faveur de [...] ou de son nommable, au plus tard au moment du transfert de propriété en faveur de [...] ou son nommable. Si lors du transfert définitif ou au plus tard 90 jours après ledit transfert, les promettantes venderesses n'arrivent pas à trouver d'accord avec Monsieur U._____, O._____ GMBH et R._____ AG, ce montant de trois millions sept cent cinquante mille francs suisses (CHF 3'750'000.00) leur sera transféré à défaut d'opposition dûment motivées de la part de la promettante acheteuse ou de son nommable.

B. S'agissant du montant de quatre millions cinq cent mille francs suisses (CHF 4'500'000.00), les termes de la Promesse de vente [...] sont également modifiés, dans le sens où les fonds seront déposés d'ici au jeudi trente et un mai prochain sur le compte fonds client du Notaire soussigné ou auprès d'un tiers séquestre déterminé d'un commun accord entre les parties, sachant que ses fonds ne seront pas disponibles pour l'une ou l'autre des parties (agissant ensemble ou séparément) préalablement au transfert des parcelles objet du présent acte en faveur de [...] ou de son nommable.

La Promesse de vente [...] n'est pas modifié pour le surplus, étant précisé que l'article six romain « Divers », lettre a « Annulation et remboursement » de la Promesse de vente [...] s'applique aux nouveaux délais convenus dans le présent Avenant.

Dès lors, le solde de CHF 6'000'000.-- (six millions de francs suisses) stipulés à l'article deux romain lettre f de dite promesse de vente sera payé à la signature de l'acte de transfert définitif.

(...) » ;

- une copie de deux courriers électroniques adressés les 29 août 2014 et 2 septembre 2014 par [...] à [...] pour d'une part lui demander de lui confirmer par retour de mail que la proposition du 28 mai 2014 était encore valable et qu'une prolongation du délai fixé était accordée si possible au 15 septembre et d'autre part relever que tout montant qui devrait être versé aux poursuivantes serait dû au

- plus tard le jour de la signature d'un acte de vente final avec un tiers ;
- une copie de l'ordonnance de mesures provisionnelles rendue par le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale le 28 mars 2013 dans la cause opposant les poursuivants (requérants) à Q._____ SA et F._____ SA (intimée), dont il ressort du chiffre VI du dispositif que les requérants, solidairement entre eux, verseraient aux intimées, solidairement entre elles, la somme de 16'800 fr. à titre de dépens ;
 - une copie de l'avis de rejet de réquisition adressé le 28 novembre 2014 par le Registre foncier de Nyon aux poursuivants, par l'intermédiaire du notaire Laurent Schenk, rejetant leur réquisition relative à l'annotation d'un droit d'emption en leur faveur sur les parcelles [...] de [...], [...] de [...];
 - une copie de l'arrêt rendu le 13 octobre 2014 par la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal rejetant le recours déposé par les poursuivants contre la décision de la Commission foncière II du 17 février 2014 déclarant irrecevable leur requête du 11 juillet 2013 et disant, notamment, que les poursuivants, débiteurs solidaires, verseront à F._____ SA, Q._____ SA et [...] Sàrl, créanciers solidaires, une indemnité de 1'750 fr. à titre de dépens (IV) ;
 - une copie de la requête de radiation de l'annotation d'une restriction du droit d'aliéner n° [...] adressée le 3 janvier 2014 par le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale au conservateur du registre foncier ;
 - une copie du commandement de payer notifié le 27 août 2013 à Q._____ SA à l'instance des poursuivants portant sur la somme de 60'000'000 fr. plus intérêt à 5 % l'an dès le 24 janvier 2012 et mentionnant sous la rubrique titre de la créance ou cause de l'obligation : « Prétentions à quelque titre que ce soit contre la débitrice en relation avec la résiliation abusive et injustifiée, daté du 24 janvier 2012, de la débitrice, de la promesse de vente et d'achat conditionnelle et droit d'emption du 28 juillet 2011 et de la modification du 29 septembre 2011 liant la débitrice d'avec les

créanciers et en relation avec la conclusion par la débitrice d'une promesse de vente conditionnelle et droit d'emption avec S. _____ SA, le 24 janvier 2012 ; cette poursuite est faite sans préjudice du droit des créanciers à poursuivre en exécution Q. _____ SA et F. _____ SA dans le cadre de la promesse de vente et d'achat conditionnelle et droit d'emption du 28 juillet 2011 et de la modification du 29 septembre 2011 liant la débitrice avec les créanciers » ;

- une copie du commandement de payer notifié le 27 août 2013 à F. _____ SA;
- une copie du courrier du conseil des poursuivants adressé le 8 septembre 2014 à Q. _____ SA et F. _____ SA les mettant en demeure, solidairement entre elles, de verser immédiatement, à réception de la présente, et par son intermédiaire, le montant de 3'750'000 fr., respectivement d'à tout le moins donner pour instruction irrévocable à Me Besso de consigner, sur le produit de la vente des parcelles litigieuses, le montant de 3'750'000 fr. à son étude et de le libérer immédiatement en faveur des poursuivants dès la signature de l'acte de vente ;
- une copie du courrier du conseil des poursuivants adressé le 24 octobre 2014 à celui d'Q. _____ SA et F. _____ SA lui notifiant expressément que ses clients acceptent l'annulation de la promesse de vente et d'achat conditionnelle et droit d'emption du 28 juillet 2011/29 septembre 2011 mais uniquement en échange, trait pour trait simultané, de la restitution de 3'750'000 fr. d'ici au 7 novembre 2014 au plus tard ;
- une copie d'une reconnaissance de dette signée le 11 décembre 2012 par devant le notaire [...] (minute n° [...]) par Q. _____ SA et F. _____ SA d'une part et S. _____ SA d'autre part laquelle contient notamment le passage suivant : «... Les parties déclarent qu'une procédure lancée par les promettants-acheteurs de la Minute 7265 du notaire [...] est actuellement en cours. Cette procédure complique sensiblement le processus d'acquisition et les parties sont convenues qu'un montant forfaitaire de deux millions de francs suisses (CHF 2'000'000.00) est dû par Q. _____ SA et F. _____ SA,

conjointement et solidairement en faveur de S._____ SA. Ce montant est forfaitaire pour le dommage résultant de la procédure susmentionnée et arrêté à ce jour. La présente opération ne fait l'objet d'aucun versement entre les parties mais sera dû lors de la vente des parcelles précitées par Q._____ SA et F._____ SA ou, le cas échéant, dans une procédure d'exécution forcée. En cas de vente des immeubles précités par Q._____ SA et F._____ SA à S._____ SA, ce montant pourra être compensé avec le prix de vente. Le présent acte est dressé à la requête commune des parties, lesquelles déclarent ici solennellement qu'il n'y a aucune autre transaction financière découlant du présent accord. Elles ont été rendues attentives, par le notaire soussigné, à la disposition de l'article 253 du code pénal (obtention frauduleuse d'une constatation fausse)... » ;

- une copie du courrier de S._____ SA adressé le 15 octobre 2014 à Q._____ SA et F._____ SA relevant notamment que le préjudice subi de par la restriction au droit d'aliéner obtenu par les poursuivants est bien supérieur au montant forfaitaire et définitif de deux millions ;
- une copie d'une note d'honoraires établie le 17 mai 2013 par l'étude [...] à l'attention d'Q._____ SA et F._____ SA pour un montant total de 287'884 fr. 21 en lien avec les opérations effectuées entre le 27 mars 1012 et le 31 mars 2013 ;
- une copie de la réquisition de poursuite dirigée contre U._____ pour la somme de 9'000'000 fr. plus intérêt à 5 % l'an dès le 26 mars 1012 adressée le 31 octobre 2014 à l'Office des poursuites de Lucerne ;
- une copie de la réquisition de poursuite dirigée contre R._____ AG pour la somme de 9'000'000 fr. plus intérêt à 5 % l'an dès le 26 mars 1012 adressée le 31 octobre 2014 à l'Office des poursuites de Wadenswil ;
- une copie de la réquisition de poursuite dirigée contre O._____ GMBH pour la somme de 9'000'000 fr. plus intérêt à 5 % l'an dès le 26 mars 1012 adressée le 31 octobre 2014 à l'Office des poursuites de Meilen-Herrliberg-Erlenbach ;

- une copie de trois déclarations signées séparément par chacun des poursuivants par laquelle ils déclarent à F. _____ SA et Q. _____ SA renoncer à se prévaloir de l'exception de prescription jusqu'au 31 octobre 2015 en ce qui concerne les prétentions de ces derniers en dommages-intérêts à hauteur de 9 millions de francs avec intérêt à 5 % dès le 26 mars 2012 à la suite de la décision de mesures superprovisionnelles rendue par le Tribunal cantonal du Canton de Vaud le 26 mars 2012.

d) Le Juge de paix a tenu audience le 12 février 2015. La poursuivie ne s'est pas présentée, ni personne en son nom. Les poursuivants ont produit une traduction libre de l'offre transactionnelle formulée le 28 mai 2014.

3. Par prononcé, dont le dispositif, adressé aux parties le 16 février 2015, a été notifié à la poursuivie le 17 février 2015, le Juge de paix du district de Morges a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 3'750'000 fr. plus intérêts au taux de 5 % l'an dès le 25 juillet 2012 (I), arrêté à 1'800 fr. les frais judiciaires, compensés avec l'avance de frais de la poursuivante (II), les a mis à la charge de la poursuivie (III) et dit qu'en conséquence la partie poursuivie rembourserait à la partie poursuivante son avance de frais à concurrence de 1'800 fr. et lui verserait la somme de 6'000 fr. à titre de défraiement de son représentant professionnel.

Par lettre du 26 février 2015, la poursuivie a requis la motivation de la décision.

Les motifs ont été adressés le 7 avril 2015 pour notification aux parties. La poursuivie les a reçus le 8 avril 2015. Le premier juge a considéré en substance que les différentes pièces versées au dossier suffisaient à admettre l'existence d'un engagement de rembourser la somme de 3'750'000 fr., que l'argument de la poursuivie selon lequel son engagement de payer était conditionnel devait être rejeté, que les

prétentions compensatoires invoquées par la partie poursuivie n'étaient pas établies par pièces ni exigibles et qu'en conséquence il convenait de prononcer la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 3'750'000 fr., plus intérêts au taux de 5 % l'an dès le 25 juillet 2012, soit dès le lendemain du courrier fondant la demeure du débiteur.

4. Par acte du 20 avril 2015, la poursuivie a recouru contre le prononcé précité. Elle conclut, préalablement, à la jonction de la présente cause avec celle ayant pour objet le recours de la société F. _____ SA contre le prononcé du 16 février 2015 de la Justice de paix du district de Morges dans la procédure KC15.000538 et à l'octroi de l'effet suspensif. A titre principal, elle conclut, avec suite de frais judiciaires et dépens, à la réforme du prononcé entrepris en ce sens que la requête de mainlevée provisoire est rejetée. À titre subsidiaire, elle conclut à l'annulation du prononcé et au renvoi la cause à la Justice de paix du district de Morges en l'invitant à admettre à la procédure et à prendre considération le mémoire déposé le 11 février 2015 ainsi que les pièces qui étaient jointes. Elle a par ailleurs produit un bordereau de quinze pièces.

Par décision du 30 avril 2015, la Présidente de la cour de céans a admis la requête d'effet suspensif.

Les intimés se sont déterminés par acte du 5 juin 2015, concluant, avec suite de frais et dépens, à la levée de l'effet suspensif accordé au recours et à l'admission partielle du recours, le chiffre I du prononcé étant réformé en ce sens que la mainlevée provisoire de l'opposition est prononcée à concurrence de 3'750'000 fr., plus intérêts au taux de 5 % l'an dès le 25 juillet 2012, sous déduction de 16'800 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 29 mars 2013 et de 1'750 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 14 octobre 2014, le recours étant rejeté pour le surplus. Ils ont par ailleurs produit un bordereau de deux pièces.

La requête tendant à la révocation de l'effet suspensif a été rejetée par décision de la Présidente de la cour de céans du 11 juin 2015.

Les parties ont par ailleurs été informées, par courrier du 24 juin 2015, qu'il n'y avait pas lieu de joindre la présente cause à celle opposant les intimés à F. _____ SA.

En droit :

I. Le recours, écrit et motivé, a été déposé dans les formes requises (art. 321 al. 1 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]). Le délai de recours de dix jours (art. 321 al. 2 CPC) venait à échéance le samedi 18 avril 2015 et a ainsi été reporté au lundi 20 avril 2015 (art. 142 al. 1 et 3 CPC). Le recours a donc été déposé en temps utile. Il est ainsi recevable. Il en va de même des pièces produites par la recourante qui figuraient déjà au dossier de première instance et ne sont donc pas nouvelles.

Les déterminations des intimés, déposées dans le délai de l'art. 322 al. 2 CPC, sont également recevables. Les pièces produites à l'appui de la réponse sont en revanche nouvelles et donc irrecevables (art. 326 al. 1 CPC), l'autorité de recours ne statuant que sur la base du dossier de première instance.

II. La recourante se plaint d'une violation de son droit d'être entendue. Elle soutient qu'empêchée sans sa faute de comparaître à l'audience dont le report a été refusé par le premier juge, elle a été privée de la possibilité de s'exprimer oralement sur les points essentiels du litige, de prendre connaissance des pièces produites par les intimés et de s'exprimer à leur propos. Elle reproche en outre au premier juge de ne pas avoir tenu compte de l'écriture et des pièces qu'elle a produites le 11 février 2015. Enfin, elle estime que dans la mesure où la décision ne fait

pas référence aux pièces déposées, en particulier aux titres de mainlevée définitive produits pour justifier certaines créances invoquées en compensation, il existerait une forte présomption que la décision était préredigée, ce qui constituerait une violation de la garantie d'un juge indépendant et impartial. Elle requiert, pour établir ce point, l'audition du greffier ad hoc en application de l'article 254 al. 2 CPC.

a) aa) Le droit d'être entendu, garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. (Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101) implique que toute personne a le droit de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, d'avoir accès au dossier, de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur la décision à rendre, de participer à l'administration des preuves valablement offertes, à moins que le fait à prouver ne soit dépourvu de pertinence ou que le moyen de preuve n'apparaisse manifestement inapte à établir le fait allégué, et de se déterminer à leur propos (ATF 132 V 368 consid. 3.1 ; 129 II 497 consid. 2.2 ; 127 I 54 consid. 2b ; 127 III 576 consid. 2c et les références).

En première instance, la procédure de mainlevée est soumise, en plus de l'art. 84 LP (loi sur la poursuite pour dettes et la faillite du 11 avril 1889 ; RS 281.1), à la procédure sommaire des art. 252 ss CPC (art. 251 let. a CPC). En vertu de l'art. 253 CPC, lorsque la requête ne paraît pas manifestement irrecevable ou infondée, le tribunal donne à la partie adverse l'occasion de se déterminer oralement ou par écrit. Il fixe une audience, mais peut aussi renoncer aux débats et statuer sur pièces à moins que la loi n'en dispose autrement. Dans le cas où le juge n'y renonce pas, le droit d'être entendu est garanti lors de l'audience (CPF, 31 mai 2013/231 ; CPF, 27 décembre 2013/512). Le débiteur n'est toutefois pas tenu de comparaître à l'audience et peut faire valoir ses moyens par écrit (Staehlin, Basler Kommentar SchKG, 2^e éd., Bâle, 2010, n. 43 *ad* art. 84 LP ; Vock, Kurzkomentar SchKG, 2^e éd., 2014, n. 14 *ad* art. 84 LP). En revanche, celui qui ne comparaît pas à l'audience renonce à prendre connaissance des arguments que sa partie adverse y présentera (CPF, 31 mai 2013/231 ; CPF, 27 décembre 2013/512). Lorsqu'une audience est fixée et que le poursuivi ne comparaît pas, le juge statue sur la base des

pièces figurant au dossier (Mazan, Basler Kommentar ZPO, 2^e éd., Bâle, 2013, n. 19 *ad* art. 253 CPC ; Vock, *op. cit.*, n. 14 *ad*. 84 LP ; Staehlin, *op. cit.*, n. 43 *ad* art. 84 LP).

Aux termes de l'art. 135 let. b CPC, le tribunal peut renvoyer la date de comparution pour des motifs suffisants, lorsque la demande est faite avant cette date. Le texte même de la disposition implique qu'il s'agit d'une faculté, non d'une obligation. La partie ne peut donc pas présumer que sa requête sera admise (CPF, 16 juillet 2012/33). La doctrine a précisé qu'il convient d'être plus strict pour l'octroi d'un report d'audience que pour celui d'une prolongation (Bohnet, *in* Bohnet et al. (éd.), Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 7 *ad* art. 135 CPC) et que la libre appréciation du juge sur ce point trouvait ses limites dans le droit d'être entendu de la partie requérante, d'une part, et dans le principe de célérité ainsi que de la prohibition du déni de justice, d'autre part (Bohnet, *op. cit.*, n. 2 *ad* art. 135 CPC). Lorsque le motif du renvoi éventuel est liée aux parties ou à un tiers au procès, le juge doit procéder à une pesée des intérêts en jeu, en prenant d'un côté en compte l'urgence éventuelle, l'objet de l'audience, ainsi que les difficultés à organiser celle-ci et, de l'autre côté, la gravité du motif d'indisponibilité, la possibilité pour la partie ou son représentant de s'organiser pour assister malgré tout à l'audience, ainsi que la célérité dans l'annonce du motif de renvoi (Bohnet, *op. cit.*, n. 5 *ad* art. 135 CPC). Le juge se montrera particulièrement restrictif dans le cadre des procédures de mainlevée (Vock, *op. cit.*, n. 16 *ad* art. 84 LP ; Staehlin, *op. cit.*, n. 48 *ad* art. 84 LP) pour lesquelles le principe de célérité est expressément ancré dans la loi (art. 84 al. 2 LP ; ATF 138 III 483 consid. 3.2.4).

ab) La garantie du juge impartial, invoquée par la recourante, qui découle des art. 30 al. 1 Cst. et 6 § 1 CEDH (Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales du 4 novembre 1950 ; RS 0.101), s'oppose à ce que des circonstances extérieures au procès puissent influencer le jugement d'une manière qui ne serait pas objective (TF 1C_487/2012 du 13 mai 2013 consid. 3.1 ; ATF 131 I 24 consid. 1.1). Cette garantie permet de demander la récusation d'un juge,

respectivement d'un fonctionnaire judiciaire, dont la situation ou le comportement est de nature à susciter des doutes quant à son impartialité, afin d'éviter que des circonstances extérieures à l'affaire puissent influencer le jugement en faveur ou au détriment d'une partie (TF 5A_643/2010 du 11 janvier 2011 consid. 3.1). Cette garantie n'impose pas la récusation seulement lorsqu'une prévention effective est établie, car une disposition interne de la part du juge ou d'un fonctionnaire judiciaire ne peut guère être prouvée, mais déjà lorsque les circonstances donnent l'apparence d'une prévention et font redouter une activité partielle de leur part (TF 6B_662/2012 du 1^{er} février 2013 consid. 2.3 ; TF 1B_35/2010 du 18 mars 2010 consid. 2.1 ; TF 4A_486/2009 du 3 février 2010 consid. 2 ; ATF 134 I 20 consid. 4.2, RDAF 2009 I 421), qu'elles soient objectives et résultent de faits déterminés (TF 2C_975/2014 du 27 mars 2015 consid. 3.2 ; ATF 131 I 24 consid. 1.1 ; ATF 124 I 121 consid. 3a, JT 1999 I 159 ; ATF 115 la 172 consid. 3, JT 1991 IV 127). Seules des circonstances objectivement constatées doivent être prises en compte, les impressions purement individuelles n'étant pas décisives (TF 8C_846/2013 du 5 septembre 2014 consid. 2.2 ; ATF 133 I 1 consid. 5.2, JT 2008 I 339 et SJ 2007 I 526).

b) En l'espèce, le premier juge a choisi de tenir une audience. La citation à comparaître a été adressée à Maître Serra, précédent conseil de la poursuivie, le 8 janvier 2015. La recourante a par la suite, soit le 23 janvier 2015 (date de signature de la procuration), consulté Me Golovtchiner. Ce dernier a de suite requis le renvoi de l'audience en raison de son absence à l'étranger. On peut en conclure qu'il a accepté le mandat tout en sachant qu'il était indisponible le jour de l'audience. Or, l'indisponibilité d'un avocat qui a accepté un mandat tout en sachant qu'il ne pourrait assister sa mandante lors d'une audience déjà fixée ne saurait constituer un motif suffisant de renvoi au sens de l'art. 135 let. b CPC, et cela d'autant moins dans le cadre d'une procédure de mainlevée soumise au principe de célérité. C'est donc à juste titre que le premier juge a refusé de renvoyer l'audience appointée au 12 février 2015 tout en rappelant à la recourante la possibilité de se déterminer par écrit. Cette dernière n'ayant pas comparu ni personne en son nom, le premier juge

pouvait, au vu des principes exposés ci-dessus, légitimement statuer sur la base du dossier.

A cet égard, il est vrai que le prononcé ne fait pas expressément état des déterminations et des pièces produites par la recourante. Il ressort toutefois du dossier, et plus particulièrement du tampon humide apposé sur ces documents, qu'ils ont bien été reçus au greffe le 12 février 2015. La recourante relève elle-même que le greffe lui a confirmé, par téléphone, qu'ils avaient été transmis au juge. Il est par ailleurs incontestable que ce dernier en a pris connaissance dès lors que le prononcé fait état de l'argumentation développée par la recourante dans sa réponse du 11 février (caractère conditionnel de l'engagement de payer, existence de créances compensatoires) et l'a expressément écartée pour des motifs dont le bien-fondé sera examiné ci-dessous.

Il découle de ce qui précède que le droit d'être entendu de la recourante n'a pas été violé. Dans la mesure où les arguments de la recourante ont bien été examinés par le premier juge, on ne saurait en outre le suspecter d'avoir prérédigé sa décision, respectivement d'avoir violé la garantie du juge impartial et indépendant découlant de l'art. 30 al. 1 Cst., laquelle n'aurait du reste pu être invoquée que dans le cadre d'une demande de récusation que la recourante n'a toutefois pas déposée. La mesure d'instruction requise par la recourante, à supposer qu'elle fût recevable dans le cas d'un recours, n'a donc aucune raison d'être.

Ce premier moyen doit donc être rejeté.

III. La recourante soutient ensuite que le dossier ne renfermerait aucun document contenant la reconnaissance, sans réserve ni condition, d'un engagement de payer une somme d'argent déterminée ou déterminable et exigible. La lecture des différentes pièces invoquées par les intimés démontrerait que toute restitution des montants versés était subordonnée à trois conditions cumulatives, à savoir l'acceptation immédiate du paiement, la reconnaissance immédiate de la validité de

l'annulation de la promesse de vente et le retrait/déboutement des mesures provisionnelles requises ainsi que l'absence de dommage. Ces conditions n'ayant pas été acceptées par les intimés, aucun des documents invoqués, pris ensemble ou séparément, ne pourrait constituer un titre de mainlevée.

a) aa) Selon l'art. 82 LP, le créancier dont la poursuite se fonde sur une reconnaissance de dette constatée par acte authentique ou sous seing privé peut requérir la mainlevée provisoire de l'opposition au commandement de payer.

La procédure de mainlevée est une procédure sur pièces (Urkundenprozess), dont le but n'est pas de constater la réalité de la créance en poursuite, mais l'existence d'un titre exécutoire : le créancier ne peut motiver sa requête qu'en produisant le titre et la production de cette pièce, considérée en vertu de son contenu, de son origine et de ses caractéristiques extérieures comme un tel titre, suffit pour que la mainlevée soit prononcée si le débiteur n'oppose pas et ne rend pas immédiatement vraisemblables des moyens libératoires (art. 82 al. 2 LP ; TF 5A_140/2015 du 28 mai 2015 consid. 5.1 ; ATF 132 III 140, consid. 4.1.1, JT 2006 II 187).

ab) Constitue une reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 al. 1 LP l'acte sous seing privé, signé par le poursuivi ou son représentant, d'où ressort sa volonté de payer au poursuivant, sans réserve ni condition, une somme d'argent déterminée, ou aisément déterminable, et échue (ATF 140 III 456 consid. 2.2.1 ; 139 III 297 consid. 2.3.1, SJ 2013 I 393 ; 136 III 624 consid. 4.2.2 ; ATF 136 III 627 consid. 2 et la jurisprudence citée).

Pour qu'un écrit public, authentique ou privé ou qu'un ensemble d'écrits vaille reconnaissance de dette, il doit en ressortir, sur la base d'un examen sommaire, que le poursuivi a assumé une obligation de payer ou de fournir des sûretés, donc une créance exigible, chiffrée et inconditionnelle, car si la reconnaissance de dette n'est pas pure et

simple, le poursuivant, pour obtenir la mainlevée provisoire, doit rapporter la preuve littérale que les conditions ou réserves sont devenues sans objet (Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 40 *ad* art. 82 LP). Lorsque le débiteur déclare reconnaître une dette, mais vouloir l'éteindre uniquement au moyen de la compensation, la reconnaissance de dette doit être qualifiée de conditionnelle (TF 5A_83/2011 du 2 septembre 2011 consid. 5.1, SJ 2012 I 149 ; TF 5P.464/2006 du 5 mars 2007 consid. 4.2).

Enfin, le titre produit pour valoir reconnaissance de dette et titre à la mainlevée provisoire ne justifie la mainlevée provisoire de l'opposition que si le montant de la prétention déduite en poursuite est chiffré de façon précise dans le titre lui-même ou dans un écrit annexé auquel la reconnaissance se rapporte ; cette indication chiffrée doit permettre au juge de la mainlevée de statuer sans se livrer à des calculs compliqués et peu sûrs (Gilliéron, *op. cit.*, n. 42 *ad* art. 82 LP).

ac) En tant que déclaration de volonté unilatérale, la reconnaissance de dette doit être interprétée en conformité avec les règles déduites de l'art. 18 al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), qui valent aussi pour l'interprétation des actes unilatéraux (Winiger, Commentaire romand, Code des obligations I, 2012, n. 12 *ad* art. 18 CO). En d'autres termes, le destinataire doit se mettre à la place du déclarant afin de déterminer la volonté réelle de celui-ci, en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (TF 4A_650/2014 du 5 juin 2015 consid. 6.3 ; ATF 131 III 606 consid. 4.1, JT 2006 I 126 ; ATF 129 III 702 consid. 2.4, JT 2004 I 535). Dans cette recherche, il pourra attribuer à la déclaration le sens que tout destinataire raisonnable et correct aurait pu et dû lui donner dans les mêmes circonstances. Toutefois, vu le caractère sommaire de la procédure de poursuite, le juge s'en tiendra au texte littéral de la reconnaissance de dette lorsque celui-ci est clair. A moins de circonstances particulières résultant du dossier, le juge de la mainlevée n'a pas à se demander si les parties ne l'entendaient pas dans un sens différent (Panchaud/Caprez, La mainlevée d'opposition, § 1, n. 12).

ad) Lorsque la reconnaissance de dette est signée par un représentant du débiteur, la mainlevée provisoire dans la poursuite introduite contre le représenté ne peut être prononcée que sur le vu d'une pièce attestant des pouvoirs du représentant de même, quand l'obligé est une personne morale, la mainlevée provisoire dans la poursuite contre celle-ci ne peut être prononcée que si les pouvoirs du représentant (art. 32 al. 1 CO) ou de l'organe (art. 55 al. 2 CC [Code civil du 10 décembre 1907 ; RS 210]) qui a signé sont documentés par pièces. La jurisprudence a toutefois admis qu'il n'est pas arbitraire de prononcer la mainlevée même en l'absence d'une procuration écrite lorsque les pouvoirs du représentant ou de l'organe ne sont pas contestés ou s'ils peuvent se déduire d'un comportement concluant du représenté ou de la société au cours de la procédure sommaire de mainlevée, comportement dont il résulte clairement que le représentant ou l'organe a signé en vertu de pouvoirs (TF 5D_17/2015 du 29 mai 2015 consid. 5 ; ATF 132 III 140 consid. 4.1, JT 2006 II 187 et les références citées).

ae) Le juge de la mainlevée doit vérifier d'office l'identité entre le poursuivant et le créancier désigné dans ce titre, l'identité entre le poursuivi et le débiteur désigné et l'identité entre la prétention déduite en poursuite et la dette reconnue (ATF 139 III 444 consid. 4.1.1 et les références citées ; Panchaud/Caprez, *op. cit.*, §§ 17, 20 et 25). S'il y a plusieurs débiteurs pour la même créance, la mainlevée ne peut être accordée contre l'un d'eux pour l'entier de la créance, sauf cas de solidarité (CPF, 13 février 2015/31). La solidarité passive, qui permet au créancier de rechercher chaque codébiteur pour l'entier de la dette (art. 144 CO), ne se présume pas ; elle résulte soit de la loi, soit de la convention des parties (art. 143 CO). Le contrat sur lequel repose la solidarité passive n'est soumis à aucune forme (TF 4C.24/2007 du 26 avril 2007 consid. 5 ; ATF 129 III 702 consid. 2.1, JT 2004 I 535).

b) En l'espèce, le dossier renferme un écrit rédigé et signé le 24 juillet 2012 par Me [...] dont il n'est pas contesté qu'il était alors le représentant autorisé de la recourante et de F. _____ SA. Agissant au

nom de ses mandantes, l'avocat a expressément invité le conseil des intimés à accepter le paiement de la somme de 3'750'000 fr. à titre de restitution de la totalité des montants versés sur la base de la promesse de vente et d'achat conditionnelle et droit d'emption du 28 juillet 2011, modifiée le 29 septembre 2011, ajoutant que ces derniers se trouvaient indiscutablement en demeure de créancier. Ce faisant, il a incontestablement reconnu que la recourante et F._____ SA étaient débitrices des intimés de la somme de 3'750'000 francs.

Il est vrai que ce courrier évoque une compensation avec le dommage subi par la recourante et F._____ SA en raison notamment de mesures provisionnelles qualifiées d'injustifiées. Le conseil poursuit toutefois en précisant que ses clientes étaient, en l'état, en mesure de verser l'intégralité des sommes versées par les intimés. La référence à une compensation se comprend donc comme une mise en garde contre le risque d'une compensation future. On ne saurait en revanche considérer que les débiteurs auraient alors déclaré ne vouloir éteindre leur dette qu'au moyen de la compensation ni, par conséquent, que la reconnaissance de dette était conditionnelle.

Pour le reste, l'écrit du 24 juillet 2012 ne fait absolument pas mention des trois conditions cumulatives évoquées par la recourante : aucun délai n'a en particulier été fixé aux intimés pour accepter le paiement proposé ou reconnaître le bien-fondé de l'annulation de la promesse de vente. Ces trois conditions ne ressortent par ailleurs pas expressément d'autres documents figurant au dossier. Ainsi, et sauf à se livrer à une interprétation qui excéderait largement la cognition du juge de mainlevée, il faut admettre que la recourante et F._____ SA ont, par l'écrit de leur conseil du 24 juillet 2012, reconnu une obligation de payer inconditionnelle.

En d'autres termes, les intimés disposent donc bien d'un titre de mainlevée pour la somme de 3'750'000 fr. à l'encontre de la recourante et F._____ SA. Compte tenu de la solidarité passive expressément prévue au chiffre II. h) de l'acte signé le 29 septembre

2011, ce titre peut par ailleurs être invoqué à l'encontre de la recourante pour l'entier de la créance.

IV. Conformément à l'art. 82 al. 2 LP, le poursuivi peut faire échec à la mainlevée en rendant immédiatement vraisemblable sa libération. Il peut se prévaloir de tous les moyens de droit civil - exceptions ou objections (exécution, remise de dette, etc.) - qui infirment la reconnaissance de dette (ATF 131 III 268 consid. 3.2, SJ 2005 I 401). Il n'a pas à apporter la preuve absolue (ou stricte) de ses moyens libératoires, mais seulement à les rendre vraisemblables, en principe par titre (art. 254 al. 1 CPC ; TF 5A_884/2014 du 30 janvier 2015 consid. 5.2 ; TF 5A_577/2013 du 7 octobre 2013 consid. 4.3.1). Le juge n'a pas à être persuadé de l'existence des faits allégués ; il doit, en se fondant sur des éléments objectifs, avoir l'impression qu'ils se sont produits, sans exclure pour autant la possibilité qu'ils se soient déroulés autrement (ATF 132 III 140 consid. 4.1.2, JT 2006 II 187 ; TF 5A_884/2014 du 30 janvier 2015 consid. 5.2).

a) La recourante soutient tout d'abord que le fondement même de la demande de restitution des intimés ferait défaut. Pour obtenir la restitution, il faudrait qu'il y ait eu une annulation valable de la promesse de vente ce que les intimées auraient toujours contesté et n'auraient toujours pas expressément admis à ce jour. Ce faisant, la recourante invoque des arguments relatifs à la cause de la reconnaissance de dette.

aa) La reconnaissance de dette est une déclaration par laquelle un débiteur manifeste au créancier qu'une dette déterminée existe (Tevini Du Pasquier, Commentaire romand, Code des obligations I, 2012, n. 1 *ad* art. 17 CO). Elle peut être causale, lorsque la cause de l'obligation y est mentionnée, ou abstraite à ce défaut ; dans les deux cas, elle est valable (art. 17 CO). Toutefois, la cause sous-jacente doit exister et être valable, conformément à la conception causale de l'obligation en droit suisse (TF 4A_152/2013 du 20 septembre 2013 consid. 2.3 ; ATF 119

II 452 consid. 1d, JT 1995 I 28 ; ATF 105 II 183 consid. 4a). La reconnaissance de dette entraîne un renversement du fardeau de la preuve. Le débiteur qui conteste la dette doit établir quelle est la cause de l'obligation (en cas de reconnaissance abstraite), respectivement démontrer que la cause de l'obligation n'est pas valable, par exemple parce que le rapport juridique à la base de la reconnaissance est inexistant, nul (art. 19 et 20 CO), a été simulé (art. 18 al. 1 CO) ou invalidé (art. 31 CO) (TF 4A_152/2013 du 20 septembre 2013 consid. 2.3 ; ATF 131 III 268 consid. 3.2 ; ATF 105 II 183 consid. 4a).

ab) En l'espèce, il n'est pas contestable ni contesté que la recourante et F. _____ SA se sont engagées, en signant la promesse de vente et d'achat conditionnelle et droit d'emption du 28 juillet 2011 ainsi que l'acte la modifiant le 29 septembre 2011, à rembourser aux intimés les montants déjà versés en cas d'annulation. Ces actes ont été annulés le 24 janvier 2012. Il ressort notamment de l'arrêt rendu par la Juge déléguée de la Cour d'appel civile le 5 septembre 2013 que cette annulation n'était pas constitutive d'un abus de droit et que le droit d'annuler était donné. Les intimés ont par ailleurs expressément indiqué, dans leur requête de mainlevée provisoire notamment, avoir renoncé à contester l'annulation de la promesse de vente. On ne saurait dès lors retenir que la reconnaissance de dette du 24 juillet 2012 ne repose pas sur une cause valable.

Ce grief doit donc être rejeté.

b) La recourante soutient que la démarche des intimés serait constitutive d'un abus de droit : elle souligne qu'en contestant la validité de l'annulation de la promesse de vente et en invoquant des documents qu'ils auraient toujours contestés ou refusés, les intimés contreviendraient au principe *venire contra factum proprium*.

ba) En vertu de l'art. 2 al. 1 CC, chacun est tenu d'exercer ses droits et d'exécuter ses obligations selon les règles de la bonne foi. De cette disposition découle le principe *venire contra factum proprium non*

valet, selon lequel l'attitude d'une partie qui est contradictoire à son comportement antérieur n'est en principe pas protégé par la loi. Le fait d'adopter une certaine position peut, selon les circonstances, éveiller chez le partenaire une confiance légitime. Un changement d'attitude ultérieur peut alors heurter l'interdiction de l'abus de droit, même si le changement, en soi, est permis (Chappuis, Commentaire romand, Code civil I, Bâle 2010, n. 33 *ad art. 2 CC* et réf. citée). Selon la jurisprudence, « l'exercice d'un droit peut se révéler abusif si l'attitude de la partie qui agit contredit son comportement antérieur et que des attentes légitimes de l'autre partie s'en trouvent déçues » (ATF 133 III 61 consid. 4.1). L'interdiction de se contredire a en principe pour conséquence que l'exercice du droit dans ces circonstances n'est pas protégé (Chappuis, *op. cit.*, n. 33 *ad art. 2 CC*).

bb) En l'espèce, il est vrai que les intimés ont, dans un premier temps, contesté la validité de l'annulation de la promesse de vente. Conséquemment, ils ont également indiqué ne pas être en mesure d'accepter le paiement du montant que la recourante et F._____ SA reconnaissent leur devoir. Ils leur ont cependant proposé de verser la somme en question sur un compte commun dans le cadre d'un contrat de dépôt jusqu'à droit connu sur le sort du litige les opposant. La recourante ne pouvait donc voir dans cette position l'expression d'une renonciation définitive à obtenir le remboursement des acomptes versés. Ce n'est qu'après avoir perdu une bataille judiciaire, au cours de laquelle ils ne sont pas parvenus à rendre vraisemblable le caractère abusif de l'annulation, que les intimés ont revendiqué le remboursement des montants versés en précisant tout d'abord, dans le courrier de leur conseil du 24 octobre 2014, qu'ils acceptaient l'annulation pour autant que la somme de 3'750'000 fr. soit versée d'ici au 7 novembre 2014 puis en précisant, dans leur requête de mainlevée du 7 janvier 2015, qu'ils avaient bien renoncé à contester cette annulation.

En d'autres termes, l'existence d'un abus de droit n'est pas rendue vraisemblable. Ce grief doit donc également être rejeté.

c) La recourante invoque plusieurs créances en compensation.

ca) Aux termes de l'art. 120 al. 1 CO, lorsque deux personnes sont débitrices l'une envers l'autre de sommes d'argent ou d'autres prestations de même espèce, chacune des parties peut compenser sa dette avec sa créance, si les deux sont exigibles. La compensation n'a lieu qu'autant que le débiteur fait connaître au créancier son intention de l'invoquer (art. 124 al. 1 CO). Les deux dettes sont alors réputées éteintes jusqu'à concurrence du montant de la plus faible, depuis le moment où elles pouvaient être compensées (art. 124 al. 2 CO).

Le poursuivi peut se prévaloir de tous les moyens de droit civil - exceptions ou objections - qui infirment la reconnaissance de dette, notamment la compensation (TF 4A_152/2013 du 20 septembre 2013 consid. 2.3 ; ATF 131 III 268 consid. 3.2 ; 124 III 501 consid. 3b ; 105 II 183 consid. 4a). Il incombe au débiteur poursuivi de rendre vraisemblable la créance compensante et le montant exact à concurrence duquel la dette serait éteinte (art. 124 al. 1 CO ; ATF 136 III 624 consid. 4.2.3 ; Staehlin, *op. cit.*, n. 94 *ad* art. 82 LP). Le débiteur poursuivi ne peut pas se contenter d'alléguer l'existence d'une créance envers le poursuivant pour rendre vraisemblable cette prétention et opposer valablement l'objection de compensation; de simples affirmations ne sont pas suffisantes (Gilliéron, *Poursuite pour dettes, faillite et concordat*, 5^e éd., 2012, n. 786 p. 157). Les preuves produites par le débiteur poursuivi doivent rendre vraisemblable le fait libératoire (ATF 132 III 140 consid. 4.1.1, JT 2006 II 187).

cb) La recourante soutient tout d'abord qu'elle dispose d'une créance compensante de 16'800 fr. plus intérêt à 5 % l'an depuis le 28 mars 2013 correspondant à la somme qui lui a été allouée à titre de dépens par le juge délégué de la chambre patrimoniale cantonale dans son ordonnance de mesures provisionnelles du 28 mars 2013.

Il ressort effectivement du chiffre VI de l'ordonnance précitée que les intimés ont été condamnés, solidairement entre eux, à verser à la recourante et F. _____ SA, solidairement entre elles, la somme de 16'800

fr. à titre de dépens. Les intimés, qui admettent le principe d'une compensation, ne soutiennent pas que cette somme aurait été versée. L'existence d'une créance compensante est ainsi rendue vraisemblable.

Compte tenu de l'effet rétroactif attribué à la compensation (art. 124 al. 2 CO), il faut tenir compte de ce montant valeur au 29 mars 2013, date à laquelle la créance en dépens était exigible. La compensation ayant pour effet d'éteindre la créance compensante et la créance compensée à concurrence du montant de la plus faible, le montant de 16'800 fr. ne saurait en revanche porter intérêt une fois compensé.

cc) La recourante soutient également détenir une créance compensante de 1'750 fr. plus intérêt à 5 % l'an dès le 13 octobre 2014 correspondant à la somme qui lui a été allouée à titre de dépens par la Cour de droit administratif et public dans son arrêt du 13 octobre 2014.

Il ressort effectivement du chiffre IV de cet arrêt que les intimés ont été condamnés, solidairement entre eux, à verser à la recourante, F._____ SA et [...] Sarl, solidairement entre elles, une indemnité de 1'750 fr. à titre de dépens. Les intimés, qui admettent le principe d'une compensation, ne soutiennent pas que cette somme aurait été versée. L'existence d'une créance compensante est ainsi rendue vraisemblable.

Compte tenu de l'effet rétroactif attribué à la compensation (art. 124 al. 2 CO), il faut tenir compte de ce montant valeur au 14 octobre 2014, date à laquelle la créance en dépens était exigible. La compensation ayant pour effet d'éteindre la créance compensante et la créance compensée à concurrence du montant de la plus faible, le montant de 1'750 fr. ne saurait en revanche porter intérêt une fois compensé.

cd) La recourante invoque également en compensation des créances - qu'elle estime fondées sur les art. 264 al 2 CPC et 107 al. 2 CO - correspondant à la différence (1'500'000 fr.) entre le prix de vente convenu avec les intimés (35'000'000 fr.) et celui obtenu dans le cadre de

la vente conclue avec S._____ SA (33'500'000 fr.), au dédommagement dû à S._____ SA (2'000'000 fr.) et aux frais d'avocat engagés dans le cadre de la procédure de mesures provisionnelles (287'884 fr. 12).

cda) Selon l'art. 264 al. 2 CPC, le requérant répond du dommage causé par des mesures provisionnelles injustifiées. S'il prouve qu'il les a demandées de bonne foi, le tribunal peut réduire les dommages intérêts ou n'en point allouer. Lorsque la prétention sur laquelle se fondaient les mesures provisionnelles s'avère bien fondée, celles-ci étaient dès lors justifiées et il n'en résulte aucune responsabilité du requérant. Si, à l'inverse, les mesures provisionnelles se révèlent injustifiées parce que la prétention sur laquelle elles se fondaient s'avère mal fondée, le requérant répond en principe du dommage résultant (Bohnet, *op. cit.*, n. 11 *ad art* 264 CPC). La même responsabilité existe lorsqu'une mesure superprovisionnelle a d'abord été ordonnée en application de l'art. 265 CPC mais que la mesure provisionnelle à proprement parler a ensuite été refusée et que la partie adverse a subi un préjudice en raison de la mesure superprovisionnelle, étant précisé que dans ce cas également une responsabilité ne pourra entrer en ligne de compte que si la mesure superprovisionnelle se révèle *a posteriori* comme injustifiée (Sprecher, Basler Kommentar ZPO, 2^e éd., 2013, n. 37 *ad art*. 264 CPC). Il appartient à la partie qui réclame des dommages intérêts de prouver le caractère injustifié des mesures, le rapport de causalité entre celui-ci et le dommage ainsi que l'existence et l'étendue de celui-ci (Bohnet, *op. cit.*, n. 16 *ad art*. 264 CPC).

Conformément à l'art. 107 al. 1 CO, lorsque, dans un contrat bilatéral, l'une des parties est en demeure, l'autre peut lui fixer ou lui faire fixer par l'autorité compétente un délai convenable pour s'exécuter. Selon l'art. 107 al. 2 CO, si l'exécution n'est pas intervenue à l'expiration de ce délai, le droit de la demander et d'actionner en dommages intérêts pour cause de retard peut toujours être exercé ; cependant, le créancier qui en fait la déclaration immédiate peut renoncer à ce droit et réclamer des dommages intérêts pour cause d'inexécution ou se départir du contrat. Le législateur a ainsi prévu trois voies distinctes entre lesquelles il appartient

au créancier de choisir, à savoir : (1°) exiger l'exécution en nature tout en conservant, le cas échéant, le droit aux dommages intérêts pour cause de retard et à un intérêt moratoire ; (2°) renoncer à l'exécution en nature et exiger l'indemnisation de son intérêt à l'exécution du contrat (dommages intérêts positifs), soit en échange de sa propre prestation, soit sous imputation de la valeur de celle-ci ou ; (3°) résoudre le contrat, se libérer de ses propres obligations, provoquer la restitution des prestations déjà fournies et exiger l'indemnisation de son intérêt négatif (Thévenoz, Commentaire romand, Code des obligations I, 2012, n. 1 *ad* art. 107 CO). L'art. 107 CO est de droit dispositif (Thévenoz, *op. cit.*, n. 4 *ad* art. 107 CO ; Furrer/Wey, Handkommentar zum Schweizer Privarecht, 2012, n. 14 *ad* art 107 CO et les réf. citées). Les parties peuvent ainsi notamment exclure toute réparation du dommage (Furrer/Wey, *op. cit.*, n. 14 *ad* art 107 CO et les réf. citées).

cdb) En l'espèce, le chiffre « X. Divers » de la promesse de vente et d'achat conditionnelle et droit d'emption signée le 28 juillet 2011 stipule que si un seul des versements prévus en paiement du prix était encaissé avec un retard de plus de vingt jours, les promettantes-venderesses seraient en droit d'annuler purement et simplement la promesse *sans qu'il ne soit dû d'indemnité de part ou d'autre*, les sommes déjà encaissées par les promettantes-venderesses étant immédiatement remboursées. Ce point n'a pas été modifié par l'acte signé le 29 septembre 2011. Il s'ensuit qu'hormis le remboursement des acomptes déjà versés, les parties ont exclu toute possibilité de demander un dédommagement en cas de retard dans l'exécution de la promesse. L'art. 107 CO ne saurait ainsi être envisagé comme fondement à un quelconque dédommagement en faveur de la recourante.

Cela étant, la créance de 1'500'000 fr. est présentée comme la différence entre le prix de vente convenu avec les intimés et celui obtenu de la société S._____ SA. Ce dernier prix a été arrêté lors de la signature de la promesse de vente conditionnelle et droit d'emption passé entre la recourante et cette société le 24 janvier 2012. Il n'y a donc pas de lien de connexité possible avec la procédure de mesure provisionnelle qui a

débuté à la suite d'une requête déposée le 23 mars 2012. L'existence d'une créance fondée sur l'art 264 al. 2 CPC à hauteur de 1'500'000 fr. n'est ainsi pas rendue vraisemblable.

La créance de 2'000'000 fr. est présentée comme le montant du dédommagement versé à S. _____ SA à titre de réparation du dommage subi en raison du retard dans le transfert des parcelles suite à l'annotation d'une restriction du droit d'aliéner obtenu dans le cadre des mesures superprovisionnelles. A cet égard, la recourante a uniquement produit une reconnaissance de dette signée le 11 décembre 2012. Ce document précise simplement que la procédure entreprise par les intimées « complique sensiblement le processus d'acquisition » et que « les parties sont convenues qu'un montant forfaitaire de 2 millions de francs suisses (Fr. 2'000'000.00) est dû par Q. _____ SA et F. _____ SA, conjointement et solidairement en faveur de S. _____ SA », ce montant étant forfaitaire pour le dommage résultant de la procédure susmentionnée et arrêté au jour de la signature de la reconnaissance de dette. Cet accord a donc été passé en dehors de toute procédure judiciaire. Le document qui le formalise est pour le moins lapidaire. Il ne renferme aucune indication sur la manière dont le dédommagement allégué aurait été calculé. Il ne fournit en particulier aucune précision sur les différents postes qui seraient entrés dans le calcul du dommage. On ne saurait dès lors s'en satisfaire pour admettre que la recourante a rendu vraisemblable l'existence d'une créance fondée sur l'art 264 al. 2 CPC.

Enfin, la recourante se prévaut d'une créance de 287'884 fr. 20 qu'elle présente comme les frais d'honoraires de son conseil pour la procédure de mesures provisionnelles litigieuses. Au vu de la jurisprudence du Tribunal fédéral selon laquelle une action en dommages intérêts séparée ou ultérieure est exclue de manière générale pour tous les frais qui s'incorporent aux dépens d'un procès selon l'art. 95 al. 3 CPC (ATF 139 III 190 consid. 4.4), on peut tout d'abord relever qu'il n'est pas du tout certain qu'un dédommagement pour les frais d'avocat supérieur aux dépens alloués puisse encore être envisagé sur la base de l'art. 264 al. 2 CPC. En tout état de cause, la recourante s'est bornée à produire une

note d'honoraires datée du 17 mai 2013. Elle n'a en revanche pas produit le moindre document susceptible d'établir que cette note aurait effectivement été payée. L'existence de ce dommage, respectivement la possibilité d'invoquer une telle créance en compensation n'est ainsi pas rendue suffisamment vraisemblable.

V. Il résulte de ce qui précède qu'en définitive, la mainlevée provisoire requise devait bien être prononcée à concurrence d'un montant de 3'750'000 fr., mais sous déduction des sommes de 16'800 fr., valeur au 29 mars 2013, et de 1'750 fr., valeur au 14 octobre 2014.

Il reste à examiner la question des intérêts. A cet égard, la recourante semble reprocher au premier juge de ne pas avoir tenu compte du libellé du chiffre X de la promesse de vente selon lequel les sommes déjà encaissées seraient remboursées sans intérêt. Comme le relèvent les intimés, cette formulation signifie toutefois sans équivoque possible qu'aucun intérêt ne serait dû sur les montants concernés entre la date de leur versement et celle de l'exigibilité de leur remboursement. Elle ne signifie toutefois pas que les parties auraient exclu la perception d'un intérêt moratoire.

Il est vrai cependant que, contrairement à ce qu'a retenu le premier juge, le courrier du 24 juillet 2012, s'il vaut reconnaissance de dette, ne constitue pas une mise en demeure. A cet égard, la première mise en demeure figurant au dossier est du 8 septembre 2014, date à laquelle le précédent conseil des intimés a expressément exigé de la recourante et de F. _____ SA le versement de la somme de 3'750'000 fr. (pièce 109). L'intérêt moratoire doit dès lors être alloué à compter du 10 septembre 2014, soit le lendemain de la date présumée de réception de la mise en demeure du 8 septembre 2014.

En définitive, le prononcé devra donc être réformé en ce sens que l'opposition est provisoirement levée à concurrence de 3'733'200 fr.

plus intérêt à 5% l'an dès le 10 septembre 2014, sous déduction de la somme de 1'750 fr. valeur au 14 octobre 2014.

La recourante succombe pour l'essentiel. Elle n'obtient en effet gain de cause que sur l'aspect accessoire du point de départ des intérêts ainsi que sur l'existence de deux créances compensantes de 16'800 fr. et 1'750 fr., ce qui représente à peine 0.5 % de la valeur litigieuse. Il n'y a dès lors pas lieu de réformer la décision sur la question des frais et dépens. Il se justifie également de mettre l'intégralité des frais de deuxième instance, arrêtés à 2'625 fr., à la charge de la recourante et d'allouer des dépens aux intimés. Dans la mesure où ces derniers ont consulté le même mandataire dans l'affaire qui les oppose à F. _____ SA, laquelle porte sur un état de fait similaire, il faut tenir compte du fait que le temps consacré à chacune des procédures s'en est trouvé réduit et faire application de l'art 20 al. 2 TDC (TF 4A_93/2010 du 9 juin 2010 consid. 4 ; TF 4D_65/2009 du 13 juillet 2009 consid. 2 ; TF 4D_66/2009 du 13 juillet 2009 consid. 2). Un montant de 2'500 fr. sera ainsi alloué à titre de dépens.

Par ces motifs,
la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos en sa qualité d'autorité
de recours en matière sommaire de poursuites,
p r o n o n c e :

- I. Le recours est partiellement admis.

- II. Le prononcé est réformé en ce sens que l'opposition formée par Q. _____ SA au commandement de payer n° 7'128'598 de l'Office des poursuites du district de Morges, notifié à la réquisition de U. _____, O. _____ GmbH et R. _____ AG, est

provisoirement levée à concurrence de 3'733'200 fr. (trois millions sept cent trente-trois mille deux cents francs), plus intérêt à 5 % l'an dès le 10 septembre 2014, sous déduction de la somme de 1'750 fr. (mille sept cent cinquante francs), valeur au 14 octobre 2014.

Il est confirmé pour le surplus.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'625 fr. (deux mille six cent vingt-cinq francs), sont mis à la charge de la recourante.

IV. La recourante Q. _____ SA versera aux intimés U. _____, O. _____ et R. _____ AG, solidairement entre eux, la somme de 2'500 fr. (deux mille cinq cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.

V. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié, par l'envoi de photocopies, à :

- Me Nicolas Golovtchiner (pour Q. _____ SA),
- Me Ralph Schlosser (pour U. _____, O. _____ GMBH et R. _____ AG).

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 3'750'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, au moins à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

Cet arrêt est communiqué à :

- M. le Juge de paix du district de Morges.

Le greffier :