

VD_FINDINFO HC / 2013 / 566 vom 5. September 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-09-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2013___566

FR: VD_FINDINFO HC / 2013 / 566 du 5 septembre 2013

IT: VD_FINDINFO HC / 2013 / 566 del 5 settembre 2013

Regeste

DROIT D'EMPTION, ANNOTATION, REGISTRE FONCIER, MESURE PROVISIONNELLE, POUVOIR DE DISPOSER, DÉPENS | 959 CC, 960 al. 1 ch. 1 CC, 960 al. 2 CC, 961 al. 1 ch. 2 CC, 971 al. 1 CC, 972 al. 1 CC, 972 al. 2 CC, 47 al. 1 ORF, 89 al. 3 ORF, 261 al. 1 CPC (CH), 262 let. b CPC (CH), 265 al. 1 CPC (CH), 265 al. 2 CPC (CH), 315 al. 4 CPC (CH), 315 al. 5 CPC (CH), 20 TDC, 3 TDC, 6 TDC

Erwägungen

E. 1

a) L'appel est recevable contre une ordonnance de mesures provisionnelles (art. 308 al. 1 let. b CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2010 ; RS 272]), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Les ordonnances de mesures provisionnelles étant régies par la procédure sommaire, selon l'art. 248 let. d CPC, le délai pour l'introduction de l'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). L'appel en matière de mesures provisionnelles relève de la compétence d'un juge unique (art. 84 al. 2 LOJV [loi vaudoise du 12 septembre 1979 d'organisation judiciaire ; RSV 173.01]). b) L'intérêt d'A._____, B._____ GmbH et C._____ AG à l'appel est douteux (cf. infra, c. 2 et 3). La question peut toutefois rester ouverte, l'appel étant rejeté sur le fond. L'intérêt des appelantes F._____ SA et G._____ SA est d'une valeur supérieure à 10'000 francs. Formé en temps utile par des parties qui y ont intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est formellement recevable.

E. 2

a) L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance. Le large pouvoir d'examen en fait et en droit ainsi défini s'applique même si la décision attaquée est de nature provisionnelle (JT 2011 III 43 c. 2 et les références). b) Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives. Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (JT 2011 III 43 c. 2 et les références). En l'espèce, les appelants A._____, B._____ GmbH et C._____ AG ont requis la production de plusieurs pièces, notamment tous les documents du Registre foncier relatifs aux parcelles litigieuses, ainsi

que toute autorisation de transfert par la commission foncière II concernant les parcelles. Ils ont également renouvelé leurs réquisitions de production des pièces 51 à 90 et demandé l'assignation et l'audition d' [...] et d'T._____. Ces requêtes doivent être rejetées dans la mesure de leur recevabilité, les mesures d'instruction sollicitées n'étant pas déterminantes pour l'issue du litige.

E. 3

Appel de A._____, B._____ GmbH et C._____ AG

E. 3.1

Les appelants A._____, B._____ GmbH et C._____ AG considèrent qu'une mise en danger imminente ou une violation effective de leurs droits est vraisemblable et susceptible de leur causer un dommage difficilement réparable. Ils demandent à ce qu'ordre soit donné au conservateur du Registre foncier de Nyon d'annoter une restriction du droit d'aliéner sur les immeubles [...], [...], [...] de la commune de Grens et [...] et [...] de la commune de Signy-Avenex, afin que les intimées ne puissent pas accomplir d'autres actes d'aliénation sur l'ensemble des parcelles, objet de la promesse de vente et d'achat conclue entre eux (cf. infra, c. 3.3/a), et à ce que le droit d'emption donné à V._____ SA ne soit pas annoté au Registre foncier (cf. infra, c. 3.3/b).

E. 3.2

a) Les mesures provisionnelles Aux termes de l'art. 261 al. 1 CPC, le tribunal ordonne les mesures provisionnelles nécessaires lorsque le requérant rend vraisemblable qu'une prétention dont il est titulaire remplit les conditions suivantes : elle est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être (let. a) et cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable (let. b). Cette disposition pose des conditions cumulatives à l'octroi des mesures provisionnelles. Pour en bénéficier, le requérant doit rendre vraisemblable qu'un droit dont il se prétend titulaire est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être et que cette atteinte est susceptible d'entraîner un préjudice difficilement réparable. Le droit matériel définit les limites que le juge des mesures provisionnelles ne peut dépasser. Le requérant doit rendre vraisemblable, sur la base d'éléments objectifs, qu'un danger imminent menace ses droits, soit qu'ils risquent de ne plus pouvoir être consacrés, ou seulement tardivement (Bohnet, CPC commenté, Bâle 2011, n. 10 ad art. 261 CPC p. 1020). Par préjudice, on entend tant les dommages patrimoniaux que les dommages immatériels. Le risque de préjudice difficilement réparable suppose l'urgence. Toute mesure provisionnelle implique, dans un certain sens, qu'il y ait urgence. Il faut donc qu'il y ait nécessité d'une protection immédiate en raison d'un danger imminent menaçant les droits du requérant (HohI, Procédure civile, Tome II, 2 e éd., Berne 2010, n. 1758 p. 322). La notion d'urgence comporte des degrés et s'apprécie moins selon des critères objectifs qu'au regard des circonstances ; ainsi, l'urgence apparaît comme une notion juridique indéterminée, dont le contenu ne peut être fixé une fois pour toutes. Il appartient au juge d'examiner de cas en cas si cette condition est réalisée, ce qui explique qu'il puisse se montrer plus ou moins exigeant suivant les circonstances sans s'exposer pour autant au grief d'arbitraire (TF 4P.263/2004 du 1^{er} février 2005 c. 2.2 ; TF 4P.224/1990 du 28 novembre 1990, publié in SJ 1991 p. 113, c. 4c p. 116 ; plus récemment, HohI, op. cit., nn. 1757-1760 p. 322). Le risque d'un préjudice irréparable implique aussi que la mesure respecte le principe de la proportionnalité. Elle doit être apte à atteindre le but visé, nécessaire, c'est-à-dire indispensable pour l'atteindre, toute autre mesure ou action judiciaire se révélant inapte à sauvegarder les intérêts du

requérant, et proportionnée à ce but, les alternatives les moins incisives devant avoir la préférence (Hohl, op. cit., nn. 1765-1766 pp. 323 s. ; Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au CPC, FF 2006 p. 6962). Dans le cadre des mesures provisionnelles, le juge peut se limiter à la vraisemblance des faits et à l'examen sommaire du droit, en se fondant sur les moyens de preuve immédiatement disponibles, tout en ayant l'obligation de peser les intérêts respectifs du requérant et de l'intimé (Hohl, op. cit., nn. 1771-1772 p. 324, n. 1795 p. 329 et nn. 1838 ss pp. 335 s.). Le juge doit procéder à la mise en balance des intérêts contradictoires, c'est-à-dire à l'appréciation des désavantages respectifs pour le requérant et pour l'intimé, selon que la mesure requise est ordonnée ou refusée. L'examen du droit et la pesée des intérêts en présence ne s'excluent pas : le juge doit pondérer le droit présumé du requérant à la mesure avec les conséquences irréparables que celle-ci peut entraîner pour l'intimé (Hohl, ibid., n. 1780 p. 326). Aux termes de l'art. 262 CPC, le tribunal peut ordonner toute mesure provisionnelle propre à prévenir ou à faire cesser le préjudice, notamment qu'ordre soit donné à une autorité qui tient un registre ou à un tiers (let. c). b) Le droit d'emption et son annotation au Registre foncier Le droit d'emption est défini comme un droit d'acquisition conditionnel subordonné à une condition suspensive potestative, la déclaration d'exercice du droit (ATF 121 III 210 c. 3c ; ATF 126 III 421 c. 3a/aa). Il s'analyse comme une vente conditionnelle (Tercier, Les contrats spéciaux, 2009, n. 1108 ; Steinauer, Les droits réels, tome II, 4 e éd., Berne 2012, n. 1697). Le droit d'emption portant sur un immeuble peut être annoté au Registre foncier (art. 959 al. 1 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210] et 216a CO). L'annotation a pour effet de renforcer la position de l'empteur, dont le droit devient opposable à tout droit postérieurement acquis sur l'immeuble (art. 959 al. 2 CC). Il s'agit d'une annotation constitutive produisant à la fois l'effet typique (restriction du pouvoir de disposer) et l'effet de rattachement propter rem. Plus précisément, l'annotation modifie sur deux points les effets ordinaires du droit d'emption. En effet, en tant que droit personnel, le droit d'emption n'oblige que le promettant ; celui-ci conserve le pouvoir d'aliéner son immeuble à qui lui plaît, quitte à devoir dédommager l'empteur (art. 97 CO). L'annotation modifie cette situation : - l'annotation a d'abord pour effet que le droit d'emption ne vaut pas seulement contre le promettant, mais qu'il subsiste contre tout propriétaire pour le temps fixé dans l'annotation ; c'est le rattachement propter rem à l'immeuble ; - ensuite, si l'empteur exerce son droit, il peut demander la radiation des droits réels limités, voire des droits personnels annotés, qui ont été portés au Registre foncier après l'annotation de son droit et dont il n'a pas autorisé la constitution (ATF 1964 II 393 ; Steinauer, op. cit., nn. 1704-1707). Avant l'exercice du droit d'emption, le concédant doit s'abstenir de tout acte qui empêcherait que l'obligation ne fût dûment exécutée (art. 152 al. 1 CO). Si le droit n'est pas annoté, cela signifie que le concédant a l'obligation de ne pas transférer la propriété de l'immeuble et de ne pas constituer sur celui-ci des droits réels limités ou des droits personnels annotés. S'il y procède, l'acte est valable car le tiers acquéreur n'est pas tenu par le pacte d'emption, mais le concédant est tenu à des dommages-intérêts ou doit accepter une réduction du prix convenu. Si le droit est annoté, l'aliénation de l'immeuble n'a pas les mêmes effets car, d'une part, le droit d'emption subsiste contre tout acquéreur de l'immeuble et, d'autre part, l'empteur devenu propriétaire peut faire radier les droits constitués postérieurement à l'annotation (Steinauer, op. cit., n. 1708a). L'empteur ne devient pas propriétaire de l'immeuble du seul fait de l'exercice de son droit ; il n'a qu'une créance tendant au transfert de la propriété. Si le droit n'est pas annoté et que le concédant refuse de requérir l'inscription au Registre foncier du transfert de propriété, l'empteur peut agir contre lui en

exécution et obtenir du juge l'annotation d'une restriction du droit d'aliéner (ATF 120 la 240 ; Steinauer, op. cit., n. 1713). La restriction du droit d'aliéner résultant de l'art. 960 al. 1 ch. 1 CC entraîne les mêmes effets (Deschenaux, *Le registre foncier, Traité de droit privé suisse*, vol. V, t. II/2, 1983, pp. 278 et 523). Elle permet de garantir l'exécution d'un droit personnel par un mode réel, sans toutefois modifier la nature obligationnelle de ce droit (ATF 104 II 170 c. 5 et les réf. ; Deschenaux, *ibid.*, p. 524).

c) La restriction du droit d'aliéner au sens de l'art. 960 al. 1 ch. 1 CC Les restrictions apportées au droit d'aliéner certains immeubles peuvent être annotées, lorsqu'elles résultent d'une décision officielle, rendue pour la conservation de droits litigieux ou de prétentions exécutoires (art. 960 al. 1 ch. 1 CC). Ces restrictions deviennent, par l'effet de leur annotation, opposables à tout droit postérieurement acquis sur l'immeuble (art. 960 al. 2 CC). Des inscriptions provisoires peuvent être prises par celui que la loi autorise à compléter sa légitimation (art. 961 al. 1 ch. 2 CC). Les annotations constitutives selon les art. 959, 960 al. 1 ch. 1 et 961 al. 1 ch. 2 CC modifient la situation juridique matérielle. Elles créent l'opposabilité à tout droit acquis postérieurement sur l'immeuble. L'annotation aura lieu en vertu de l'art. 959 CC, si elle est prévue par une clause d'annotation du pacte d'emption ; elle sera opérée selon l'art. 960 al. 1 ch. 1 CC, si le juge l'ordonne pour protéger un droit d'emption contesté, et elle sera celle que permet l'art. 961 al. 1 ch. 2 CC, si la légitimation du propriétaire qui requiert le transfert de propriété au titulaire du droit d'emption n'est pas complète (Paul Piotet, *Les effets typiques des annotations au registre foncier*, RNRFF, 1969, p. 41 ; ATF 104 II 170). II résulte des art. 959 al. 2 CC et 960 al. 2 CC que l'effet typique de l'annotation selon l'art. 959 al. 1 CC est le même que celui de l'annotation selon l'art. 960 al. 1 ch. 1 CC (Paul Piotet, *ibid.*, p. 41). L'annotation d'une restriction du droit d'aliéner selon l'art. 960 al. 1 ch. 1 CC sert à la conservation de droits litigieux ou de prétentions exécutoires. Il faut entendre par prétentions au sens de cette disposition celles de nature obligatoire qui se rapportent à l'immeuble en question lui-même et qui ont des effets sur le Registre foncier lorsqu'elles sont définitivement reconnues. Une restriction du droit d'aliéner annotée au Registre foncier produit des effets non seulement à l'égard de droits créés postérieurement par des actes juridiques, mais aussi à l'égard d'une mainmise qui prendrait effet postérieurement dans le cadre d'une procédure d'exécution forcée (ATF 104 II 170). L'annotation provisoire de l'art. 960 al. 1 ch. 1 CC ne crée aucune présomption : elle montre que le droit est éventuel ou contesté (Paul Piotet, op. cit., p. 53). Cette annotation rend simplement reconnaissable un droit réel allégué et empêche donc que s'il existe, ce droit soit lésé par la protection d'un tiers de bonne foi avant l'écriture définitive au Registre foncier. Elle n'a aucun effet pratique et elle est purement et simplement radiée, si le droit qu'elle doit protéger n'existe pas. Si, au contraire, ce droit existe, elle suppose une écriture définitive au Registre foncier, laquelle la remplacera (Paul Piotet, op. cit., p. 55).

d) Inscriptions au Registre foncier Tout droit dont la constitution est légalement subordonnée à une inscription au Registre foncier, n'existe comme droit réel que si cette inscription a eu lieu (art. 971 al. 1 CC). Les droits réels naissent, prennent leur rang et reçoivent leur date par l'inscription dans le grand livre (art. 972 al. 1 CC). L'écriture au grand livre porte la date de son inscription au journal (art. 89 al. 3 ORF [ordonnance sur le registre foncier du 23 septembre 2011 ; RS 211.432.1). L'effet de l'inscription remonte à l'époque où elle a été faite dans le journal, moyennant que les pièces justificatives prévues par la loi aient été jointes à la demande (art. 972 al. 2 CC). Le droit ne prend donc naissance que s'il a été porté au grand livre, mais si tel est le cas, sa date et, en principe, son rang sont reportés à la date de l'inscription au journal (TF 5C.232/2003 du 2 mars 2004 c. 2.1 ; Steinauer, *Les droits réels*,

tome I, 5 e éd., Berne 2012, n. 897). Dans l'intervalle, soit jusqu'à l'inscription au grand livre, l'inscription au journal produit un effet analogue à l'annotation d'une restriction du droit d'aliéner au sens de l'art. 960 CC (ATF 115 II 221 ; Steinauer, *ibid.*, n. 897a). Certes, avant le contrôle effectué par le conservateur, l'enregistrement revêt un caractère incertain et temporaire. Il n'y a aucune garantie que la réquisition formée aboutisse à une inscription au grand livre. Ainsi, dès qu'il est inscrit au journal, le droit réel, qui naîtra pleinement s'il est inscrit ou annoté au grand livre, existe conditionnellement et son rang est donc fixé par l'écriture au journal, et non par celle au grand livre. Ainsi, le droit inscrit au journal a la même nature que le droit réel conditionnel créé par l'annotation. Il en découle notamment que cette restriction au droit d'aliéner ne peut être supprimé par un retrait de la réquisition d'inscription ou d'annotation non approuvé par le bénéficiaire de l'écriture au journal et que le retrait unilatéral de la réquisition est inopérant (Paul Piotet, *L'annotation au Registre foncier d'une créance pécuniaire et la nature des restrictions au droit d'aliéner*, RNRF, 1980, p. 272). Celui qui requiert une inscription au Registre foncier doit se légitimer quant à son droit de disposition et au titre sur lequel se fonde l'opération (art. 965 al. 1 CC), à défaut de quoi la réquisition doit être écartée (art. 966 al. 1 CC). Les réquisitions ne doivent être subordonnées à aucune réserve ou condition (art. 47 al. 1 ORF). Selon l'art. 18 LRF (loi sur le registre foncier du 19 octobre 2012 ; RSV 211.61), en cas d'ajournement de l'inscription jusqu'à l'obtention d'une autorisation, le conservateur du Registre foncier procède à l'inscription d'une mention « suspens » sur le feuillet concerné. Lorsque l'acquéreur d'un immeuble requiert son inscription comme propriétaire en produisant un acte de vente immobilière l'autorisant à requérir l'inscription, mais subordonnant l'obligation à une condition suspensive dont il n'établit pas simultanément la réalisation, la réquisition doit être écartée ; en effet, l'autorisation d'inscription donnée par le vendeur doit être considérée comme conditionnelle à l'instar de la vente elle-même et l'art. 47 al. 1 ORF ne permet pas de donner suite à une réquisition conditionnelle (TF 5A.19/2004 du 23 août 2004 c. 3.2 ; Brückner, *Sorgfaltspflicht der Urkundsperson und Prüfungsbereich des Grundbuchführers bei Abfassung und Prüfung des Rechtsgrundausweises*, RNRF, 1983, p. 65 ss, 74).

E. 3.3

a) Les appelants demandent l'annotation d'une restriction du droit d'aliéner afin que les intimées ne puissent pas accomplir d'autres actes d'aliénation sur l'ensemble des parcelles litigieuses. Selon les faits allégués, démontrés et par ailleurs non contestés, la réquisition d'annotation du droit d'emption en faveur de V. _____ SA a été portée au journal du Registre foncier le 30 janvier 2012, l'affaire demeurant en suspens, et la réquisition du droit d'emption en faveur des appelants A. _____, B. _____ GmbH et C. _____ AG n'a été portée au journal du Registre foncier que le 2 février 2012, l'affaire demeurant également en suspens. La restriction du droit d'aliéner telle que requise par les appelants en application de l'art. 960 al. 1 ch. 1 CC consiste en ce que le droit ou le rapport juridique annoté aura, au besoin, la priorité sur les droits postérieurement acquis sur l'immeuble. En revanche, elle n'empêchera absolument pas le propriétaire de transférer son immeuble ou de le grever de droits réels limités (cf. art. 961a CC), ce que semble précisément souhaiter les appelants. Or, selon la doctrine précitée, l'inscription de la restriction du droit d'aliéner requise par les appelants aura le même effet typique que l'inscription du droit d'emption déjà effectuée, même si celle-ci ne figure, en l'état, qu'au journal, étant relevé que c'est la date de l'inscription au journal qui est décisive. En cela, l'annotation se distingue de la mention de blocage du Registre foncier – laquelle n'est toutefois pas la mesure requise – qui

interdit toute opération ultérieure sur le feuillet concerné et qui est de toute façon exclue dans les cas d'annotation au sens des art. 960 et 961 CC (cf. art. 56 let. b ORF). Partant, on ne discerne pas l'intérêt des appelants à une annotation au sens de l'art. 960 al. 1 ch. 1 CC, dès lors que celle-ci n'offre pas davantage de protection que l'annotation du droit d'emption figurant déjà au Registre foncier et que la mesure sollicitée n'est pas non plus apte à atteindre le but visé. A cela s'ajoute que les appelants ne rendent pas vraisemblable que leur droit d'emption pourra être inscrit au grand livre. En effet, il est constant que le droit d'emption a été concédé aux appelants sous plusieurs conditions cumulatives exposées au chiffre III de la « promesse de vente et d'achat conditionnelle et droit d'emption » du 28 juillet 2011 (cf. supra, let. C, ch. 3) et que celles-ci sont demeurées inchangées lors de la modification de l'acte le 29 septembre 2011. Or, les appelants n'allèguent ni ne démontrent d'aucune manière que les conditions seraient réalisées, sachant de plus que l'inscription d'un droit d'emption subordonné à plusieurs conditions dont la réalisation n'est pas établie doit être écartée, une réquisition conditionnelle étant prohibée par l'art. 47 al. 1 ORF. Enfin, il convient de relever, à l'instar du premier juge, que l'annulation par les intimées 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, que ce droit était donné dès lors que les appelants n'avaient pas payé le solde de 250'000 fr. dans les soixante jours suivant le 29 septembre 2011 et que l'insolvabilité des intimées n'était pas démontrée au degré de la vraisemblance. b) Les appelants demandent que le droit d'emption accordé à V. _____ SA ne soit pas annoté au Registre foncier. Selon les faits retenus, le droit d'emption en faveur de V. _____ SA a été inscrit au journal du Registre foncier avant celui des appelants. Ainsi, si les deux procédures devaient être menées à chef par inscriptions au grand livre, le droit d'emption en faveur de V. _____ SA primerait celui dont se prévalent les appelants. Cela étant, l'annotation d'une restriction du droit d'aliéner au sens de l'art. 960 al. 1 ch. 1 CC ne pourrait avoir pour conséquence que le droit d'emption octroyé à V. _____ SA ne soit pas annoté au Registre foncier. En effet, outre le fait qu'une restriction du droit d'aliéner est opposable uniquement aux droits acquis postérieurement sur l'immeuble – ce qui n'est pas le cas du droit d'emption en faveur de V. _____ SA puisqu'il a été inscrit antérieurement –, l'annotation rend simplement reconnaissable un droit réel allégué et empêche donc que s'il existe, ce droit soit lésé par la protection d'un tiers de bonne foi avant l'écriture définitive au Registre foncier. De plus, conformément à la doctrine précitée, dès lors que le droit d'emption des appelants n'était pas encore annoté, l'acte en faveur de V. _____ SA est valable car le tiers acquéreur n'est pas tenu par le pacte d'emption.

E. 3.4

Au vu de ce qui précède, l'appel de A. _____, B. _____ GmbH et C. _____ AG doit être rejeté. Des frais judiciaires de deuxième instance, par 10'000 fr. (art. 65 al. 1 et 3 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge des appelants, solidairement entre eux. Il n'est pas alloué de dépens aux intimées, dès lors que celles-ci n'ont pas été invitées à se déterminer.

E. 4

à 8 et 10 à 13 du tarif, en considération de l'importance de la cause, de ses difficultés, de l'ampleur du travail et du temps consacré par l'avocat ou l'agent d'affaires breveté. A cet égard, le juge apprécie l'étendue des opérations nécessaires pour la conduite du procès et se fonde, en règle générale, sur le tarif horaire moyen usuellement admis, réduit de 15 % dans

les causes dont la valeur litigieuse ne dépasse pas 30'000 fr. et augmenté de manière adéquate dans les causes dont la valeur litigieuse est supérieure à 300'000 fr. (al. 2). Lorsque la valeur litigieuse ne peut pas être chiffrée, le défraiement est fixé librement d'après les autres éléments d'appréciation mentionnés à l'alinéa 2 (al. 3). L'art. 6 TDC, intitulé « Tarif en matière de procédure sommaire », dispose ce qui suit : Valeur litigieuse (en francs) Défraiement (en francs) - de 0 à 2'000 fr. - de 100 à 600 fr. - de 2'001 à 5'000 - de 400 à 1'000 - de 5'001 à 10'000 - de 800 à 2'000 - de 10'001 à 30'000 - de 1'000 à 3'000 - de 30'001 à 100'000 - de 1'500 à 6'000 - de 100'001 à 250'000 - de 3'000 à 8'000 - de 250'001 à 500'000 - de 4'000 à 9'000 - de 500'001 à 1'000'000 - de 5'000 à 10'000 - supérieure à 1'000'000 - de 6'000 à 1 % de la valeur litigieuse Selon l'art. 20 TDC, dans les causes qui ont nécessité un travail extraordinaire, notamment lorsque les moyens de preuve ont été longs et difficiles à réunir ou à coordonner, que le dossier a pris une ampleur considérable ou que les questions de fait ou de droit ont été particulièrement compliquées, le juge saisi peut fixer des dépens supérieurs à ceux prévus par le tarif (al. 1). Lorsqu'il y a une disproportion manifeste entre la valeur litigieuse et l'intérêt des parties au procès ou entre le taux applicable selon le présent tarif et le travail effectif de l'avocat ou de l'agent d'affaires breveté, la juridiction peut fixer des dépens inférieurs au taux minimum (al. 2). c) En l'espèce, en application des dispositions précitées et compte tenu de la nature de la procédure, de la difficulté de la cause et des opérations effectuées, c'est à bon escient que le premier juge a considéré que les requérants devaient verser aux intimées, solidairement entre elles, la somme de 16'800 fr. à titre de défraiement du représentant professionnel et débours nécessaires.

E. 4.1

a) Invoquant une violation des art. 265 al. 2 et 315 al. 4 et 5 CPC, les appelantes F. _____ SA et G. _____ SA requièrent que la radiation de la restriction du droit d'aliéner sur les parcelles litigieuses soit immédiatement exécutoire. b) Les mesures superprovisionnelles sont rendues en cas d'urgence particulière ; elles se distinguent des mesures provisionnelles (ordinaires) uniquement par le fait qu'elles sont rendues sans que la partie adverse soit entendue préalablement (art. 265 al. 1 CPC). Si le juge rend de telles mesures, il doit ensuite rapidement entendre la partie adverse et statuer sans délai sur la requête de mesures provisionnelles proprement dites (art. 265 al. 2 CPC). Il rend alors une décision sur mesures provisionnelles qui remplace la décision superprovisionnelle. Les mesures provisionnelles restent en principe en vigueur jusqu'à l'entrée en force de la décision au fond ; elle peuvent toutefois être modifiées ou révoquées si les circonstances se sont modifiées après leur prononcé, ou s'il s'avère par la suite qu'elles sont injustifiées (art. 268 CPC). Compte tenu du caractère urgent des mesures provisionnelles, l'appel interjeté contre une ordonnance prononçant de telles mesures est en principe dépourvu d'effet suspensif (art. 315 al. 4 CPC). Les mesures provisionnelles doivent par conséquent être exécutées malgré le recours. L'exécution des mesures provisionnelles peut être suspendue – en principe uniquement sur requête –, mais l'effet suspensif pourrait être accordé d'office dans les procédures régies par la maxime d'office (Reetz/Hilber, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger Hrsg, 2013, 2 e éd., n. 66 ad art. 315 CPC), si la partie concernée risque de subir un préjudice difficilement réparable. Une grande retenue s'impose pour l'octroi de l'effet suspensif en application de l'art. 315 al. 5 CPC (Reetz/Hilber, op. cit., n. 69 ad art. 315 CPC). Est toutefois irrecevable la requête d'effet suspensif concernant l'appel contre une décision négative, qui écarte une demande ; la suspension de cette décision, faute d'impliquer

l'admission de cette demande, ne correspondrait à rien. Lorsque la requête de mesures provisionnelles est rejetée par l'autorité de première instance, les mesures préprovisionnelles tombent, l'appel n'ayant pas d'effet suspensif. Un tel résultat peut être empêché par le dépôt d'une nouvelle requête de mesures préprovisionnelles ou par la requête de restitution de l'effet suspensif, qui ferait alors revivre les mesures superprovisionnelles. Cette dernière solution présente toutefois l'inconvénient que le prononcé d'effet suspensif ne peut intervenir qu'une fois que l'autorité de seconde instance est saisie de l'appel (Sterchi, Berner Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Berne 2012, nn. 15-16 ad art. 315 CPC). c) En l'espèce, au chiffre III du dispositif de son ordonnance, le premier juge a ordonné la radiation de l'annotation opérée le 26 mars 2012 au Registre foncier de Nyon sous n o [...], dès que l'ordonnance sera devenue définitive. S'il avait simplement ordonné la radiation de l'annotation et n'avait pas procédé comme mentionné ci-dessus, il est évident que les intéressés auraient alors, devant l'instance d'appel, soit déposé une nouvelle requête de mesures superprovisionnelles, soit requis la restitution de l'effet suspensif, dont l'octroi aurait alors fait revivre les mesures superprovisionnelles. Au regard de la nature des droits requis, il est très vraisemblable que la mesure sollicitée aurait été accordée, de sorte qu'en définitive le résultat aurait été le même.

E. 4.2

a) Invoquant une violation des art. 95 ss CPC, 3, 6 et 20 TDC (tarif du 23 novembre 2010 des dépens en matière civile ; RSV 270.11.6), les appelantes requièrent une indemnité de dépens de 287'884 fr. 20 en lieu et place des 16'800 fr. alloués par le premier juge. b) Aux termes de l'art. 3 TDC, en règle générale, la partie qui succombe est tenue de rembourser à la partie qui a obtenu gain de cause tous les frais nécessaires causés par le litige (al. 1). Dans les contestations portant sur des affaires patrimoniales, le défraiement est fixé, selon le type de procédure et dans les limites des tableaux figurant aux articles

E. 4.3

Il s'ensuit que l'appel d'F. _____ SA et G. _____ SA doit être très partiellement admis. Le chiffre III du dispositif de l'ordonnance attaquée doit être modifié en ce sens que la radiation de l'annotation opérée le 26 mars 2012 au Registre foncier de Nyon, sous n o [...], est ordonnée, la décision étant confirmée pour le surplus. Des frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 3'500 fr. (art. 65 al. 1 et 3 TFJC), sont mis à la charge des appelantes, solidairement entre elles. Vu l'issue de la procédure, les dépens de deuxième instance doivent être compensés. Par ces motifs, la juge déléguée de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, prononce : I. L'appel de A. _____, B. _____ GmbH et C. _____ AG est rejeté. II. L'appel de F. _____ SA et G. _____ SA est très partiellement admis. III. L'ordonnance est réformée comme il suit au chiffre III de son dispositif : III. ordonne en conséquence la radiation de l'annotation opérée le 26 mars 2012 au Registre foncier de Nyon sous n o [...]. L'ordonnance est confirmée pour le surplus. IV. Les frais judiciaires de deuxième instance sont mis, par 10'000 fr. (dix mille francs), à la charge des appelants A. _____, B. _____ GmbH et C. _____ AG, solidairement entre eux, et par 3'500 fr. (trois mille cinq cents francs) à la charge des appelantes F. _____ SA et G. _____ SA, solidairement entre elles. V. Il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance. VI. L'arrêt motivé est exécutoire. La juge déléguée : La greffière : Du

E. 6

septembre 2013 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. La greffière : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies à : ■ Me Philippe Richard (pour A._____, B._____ GmbH et C._____ AG) ■ Me Frédéric Serra (pour F._____ SA et G._____ SA) La juge déléguée de la Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 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, 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, par l'envoi de photocopies, à : ■ M. le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale La greffière :

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.