

VD_GERICHTE CO10.015427 vom 24. Dezember 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-12-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_CO10.015427

FR: VD_GERICHTE CO10.015427 du 24 décembre 2010

IT: VD_GERICHTE CO10.015427 del 24 dicembre 2010

Erwägungen

E. 1

L'appelante et requérante aux mesures provisionnelles G._____SA, dont le siège est à [...], a pour but l'exercice d'activités entrant dans le cadre d'une fiduciaire, notamment l'organisation, la tenue

- 3 - et la révision de comptabilités, l'informatique ainsi que les affaires fiscales et juridiques. L'intimé à l'appel et intimé aux mesures provisionnelles Q._____ est administrateur, avec signature individuelle, de [...] et [...], dont la raison sociale est devenue par la suite [...]. Il est propriétaire des parcelles nos [...], [...] et [...] de la commune de [...], alors que les parcelles nos [...] et [...] sont la propriété de H._____. L'ensemble de ces parcelles font partie d'un projet immobilier dénommé alors " [...]", qui prévoit en particulier la construction de cinq unités de bâtiments. Les parcelles nos [...], [...], [...] et [...] correspondent aux projets de construction des unités de bâtiments 1, 2, 3 et 4, alors que le groupe de bâtiments de l'unité 5 doit être construit sur la parcelle no [...]. Ces parcelles sont situées dans une zone soumise au plan de quartier dit " [...]", qui est notamment délimité au nord-ouest par le projet dit de " [...]".

E. 2

a) Le 14 novembre 2005, une demande de permis de construire a été déposée auprès de la commune de [...] pour le projet de construction du groupe de bâtiments de l'unité 5, correspondant à la parcelle no [...]. L'enquête publique a duré du 13 décembre 2005 au 12 janvier 2006. b) Le 14 novembre 2005, les propriétaires des parcelles nos [...] à [...] et [...] ont déposé une demande de permis de construire pour les bâtiments prévus pour les unités de réalisation 1 à 4 du plan de quartier, comprenant notamment 284 places de parc souterraines et 17 places extérieures. Soumis à l'enquête publique du 14 février au 6 mars 2006, ce projet a notamment suscité l'opposition d'F._____, propriétaire d'un bien-fonds contigu. Le 24 septembre 2006, le corps électoral de la commune de [...] a refusé, à la suite d'un référendum, le crédit de construction et le réaménagement du premier tronçon de la route transversale au nord de la

- 4 - gare, dite " [...]", et le crédit d'étude du projet définitif du deuxième tronçon. Par décision du 23 février 2007, le Service de l'aménagement du territoire (actuellement Service du développement territorial) du canton de Vaud a refusé l'autorisation spéciale requise par l'art. 120 let. c LATC (loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions; RSV 700.11) pour les parcs de stationnement de plus de 300 voitures (cf. annexe II du règlement d'application de la LATC [RLATC; RSV 700.11.1]). A la suite de cette décision et en raison des incertitudes relatives à la réalisation de la " [...]", le projet initial soumis à l'enquête publique a été modifié de manière à ce que le nombre de places de parc soit inférieur à 300. Un projet réduit à la construction des bâtiments des unités 1 à 3 et

au sous-sol de l'immeuble 4 a ainsi fait l'objet d'une enquête publique complémentaire du 29 septembre au 29 octobre 2007. Il prévoyait en particulier 220 places de stationnements intérieures et 17 places extérieures. L'enquête publique complémentaire a suscité notamment l'opposition d'F._____. De nouveaux plans prévoyant la réalisation de 158 places intérieures, 255 places pour les deux roues légers et affectant le solde de surface à des dépôts ont été soumis à la Municipalité de [...] au mois de mars 2008. Selon la synthèse de la Centrale des autorisations en matière d'autorisations de construire (ci- après : CAMAC) du Département des infrastructures du canton de Vaud du

E. 4

juin 2008, annulant et remplaçant la décision du 23 février 2007, les autorisations spéciales requises ont été délivrées. 3. Le 24 juin 2008, [...], représentée par l'intimé, a conclu avec la requérante un contrat intitulé "vente à terme conditionnelle et droit d'emption" portant sur les parcelles nos [...] et [...]. Cet acte a été instrumenté par le notaire J._____, à [...], sous le n° 5'492. Le même jour et par-devant le même notaire, la requérante et l'intimé ont conclu deux autres contrats de vente à terme conditionnelle,

- 5 - l'un portant sur les parcelles nos [...] et [...], soit l'acte instrumenté sous le n° 5'493, l'autre sur la parcelle n° [...], soit l'acte n° 5'494. Le contrat relatif à la parcelle no [...] prévoyait en particulier ce qui suit : "(...) I. EXPOSE Les comparants exposent préalablement ce qui suit : (...) - C – L'acquiesse souhaite faire construire un bâtiment et aménager des places de parc sur la parcelle [...] sus-désignée. La mise à l'enquête du bâtiment projeté et d'aménagement des places de parc en cause sur la parcelle sus-désignée, a été déposée le quatorze novembre deux mille cinq et soumise à l'enquête publique du treize décembre deux mille cinq au douze janvier deux mille six. La demande susmentionnée est toujours enregistrée à la commune de [...] et le permis y relatif peut être délivré à tout moment. Il ne l'est pas à ce jour en raison d'une procédure pendante qui concerne [...] uniquement. (...)

E. 7

Par courrier du 26 avril 2010, le conseil de l'intimé a signifié à la requérante qu'il exigeait l'application de l'art. IX du contrat de vente à terme conditionnelle et demandait par conséquent le paiement immédiat de la peine conventionnelle de 800'000 francs. Le 12 mai 2010, la requérante et l'intimé se sont réunis devant le notaire J._____ pour l'exécution des ventes à terme des parcelles nos [...] à [...] de la commune de [...]. Selon l'intimé, cette réunion concernait également la parcelle no [...]. A leur demande, le notaire a établi un constat de carence n° 6'539, selon lequel l'intimé avait notamment produit les permis de construire concernant les parcelles nos [...] à [...] et [...], alors que la requérante n'avait versé aucun fonds sur le compte dont l' [...] était titulaire, rubrique "notaire J._____", en vue de l'exécution des ventes à terme précitées. Par lettre du 28 mai 2010 au conseil de la requérante, l'intimé a déclaré, à titre personnel et en tant que représentant de [...], se départir

- 12 - des actes de ventes nos 5'492, 5'493 et 5'494, exigeant le paiement de la peine conventionnelle et réservant tout dommage supplémentaire.

E. 8

Par demande du 12 mai 2010 adressée à la Cour civile, la demanderesse au fond et requérante G._____SA a pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes : " I.- Ordre est donné au conservateur du Registre foncier d'inscrire G._____SA en qualité

de propriétaire de la parcelle [...] de la commune de [...], en propriété individuelle, en lieu et place de Q._____. II.- Q._____ est débiteur de G._____SA et lui doit prompt et immédiat paiement de la somme de CHF 800'000.-, avec intérêts à 5% l'an dès le 8 avril 2010." Par réponse du 12 juillet 2010, le défendeur au fond et intimé Q._____ a conclu avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions de la demande du 12 mai 2010 et, reconventionnellement, à ce que G._____SA soit condamnée à lui payer la somme de 800'000 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 26 avril 2010.

E. 9

A la demande de la requérante, l'Office des poursuites d'Uitikon a notifié le 26 mai 2010 à la secrétaire de l'intimé un commandement de payer n° [...] du 29 avril 2010, indiquant que l'intimé était débiteur de la somme de 800'000 fr., avec intérêt à 5 % dès le 8 avril 2010, correspondant à la peine conventionnelle prévue au ch. IX du contrat du 24 juin 2008 n° 5'492 (recte : 5'494). L'intimé n'ayant pas formé opposition dans le délai légal, la requérante a sollicité la continuation de la poursuite. L'Office des poursuites d'Uitikon a ainsi notifié le 1er juillet 2010 à l'intimé, par le biais de sa secrétaire, une commination de faillite. L'intimé soutenant avoir pris connaissance de la poursuite dirigée à son encontre seulement à cette date, il a déposé, le 9 juillet 2010, une plainte au sens de l'art. 17 LP (loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite;

- 13 - RS 281.1) devant le Président du Tribunal de district de Dietikon et a formé opposition au commandement de payer n° [...]. Par décision du 15 juillet 2010, le Président du Tribunal de district de Dietikon a en substance transmis la plainte à l'Office des poursuites d'Uitikon et à la requérante pour qu'elles se déterminent dans un délai de dix jours, la plainte étant dans l'intervalle suspendue. Le 14 juillet 2010, l'intimé a déposé une demande auprès du Président du Tribunal de district de Dietikon, qui l'a déclarée irrecevable, par décision du 19 juillet 2010, pour le motif qu'une procédure au fond était déjà pendante devant la Cour civile du Tribunal cantonal vaudois. A la suite d'une requête de réforme déposée le 19 août 2010 par l'intimé, à laquelle était jointe une réponse datée du même jour et portant la mention "projet", les parties ont conclu une convention de procédure le 6 octobre suivant, selon laquelle la requête de réforme était admise (I), le délai de réponse était restitué à l'intimé (II), la réponse datée du 19 août 2010 ainsi que le bordereau de pièces étaient considérés comme valablement déposés, en lieu et place de la réponse et du bordereau du 12 juillet 2010 et un nouveau délai de réplique serait fixé à la requérante (IV). Par avis du 8 octobre 2010, le juge instructeur a ratifié cette convention et invité l'intimé à déposer un nouvel exemplaire de la réponse et du bordereau de pièces, les écritures précédentes portant la mention "projet".

E. 10

Par requête de mesures préprovisionnelles et provisionnelles du 19 août 2010, Q._____ a pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes : "A titre d'extrême urgence I.- Suspendre provisoirement la poursuite no [...] à l'encontre du poursuivi Q._____ sur la requête de la poursuivante G._____SA, jusqu'à droit définitivement connu sur la présente requête de mesures provisionnelles ;

- 14 - II.- Donner ordre à l'Office des poursuites d'Uitikon ou au juge de la faillite de suspendre toute procédure d'exécution forcée en cours ou décision de faillite. A titre de mesures provisionnelles III.-Suspendre provisoirement la poursuite no [...] à l'encontre du poursuivi [...] sur requête de la poursuivante G._____SA, jusqu'à droit définitivement

connu sur la demande 85 a LP déposée le 13 août 2010 par le requérant. VI.- Donner ordre à l'Office des poursuites d'Utikon ou au juge de la faillite de suspendre toute procédure d'exécution forcée en cours ou décision de faillite jusqu'à droit définitivement connu sur le procès pendant entre G. _____ SA et Q. _____ ([...])." Par ordonnance de mesures préprovisionnelles du 20 août 2010, le juge instructeur a ordonné la suspension provisoire de la poursuite no [...] dirigée contre l'intimé, jusqu'à droit connu sur la requête de mesures provisionnelles. Le 11 octobre 2010, le juge instructeur a rendu une ordonnance de mesures provisionnelles admettant la requête de mesures provisionnelles déposée le 19 août 2010 par l'intimé, ordonnant la suspension provisoire de la poursuite no [...] de l'Office des poursuites d'Utikon dirigée contre l'intimé, jusqu'à droit définitivement connu sur le fond du litige, dispensant l'intimé de fournir des sûretés et rejetant toutes autres ou plus amples conclusions.

E. 11

Par requête de conciliation hors compétence du 25 octobre 2010 adressée au juge de paix du district de Nyon, la requérante a sollicité la tenue d'une audience de conciliation et pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes : " I.- Ordre est donné au Conservateur du Registre foncier d'inscrire G. _____ SA en qualité de propriétaire des parcelles 613 et 614 de la commune de [...], en propriété individuelle, en lieu et place de Q. _____. II.- La société Q. _____ est débitrice de Q. _____ et lui doit paiement de la somme de CHF 1'820'000.00, avec intérêts à 5% l'an dès le

E. 12

a) Par requête de mesures préprovisionnelles et provisionnelles du 21 octobre 2010, la requérante G. _____ SA a pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes : "I.- Le délai d'exécution de la vente et de la caducité de l'acte, ainsi que celui relatif au droit d'emption échéant le 1er novembre 2010, resp. le 1er décembre 2010, fixé dans l'acte de vente no 5'494 instrumenté par le notaire J. _____ en date du 24 juin 2008 est prorogé jusqu'à droit connu, d'une manière définitive et exécutoire, dans la cause au fond ([...]). II.- Le Conservateur du Registre foncier est requis d'inscrire avant l'échéance de l'acte de vente, mentionné au chiffre I ci-dessus, la prorogation de la caducité de l'acte notarié no 5'494 et du droit d'emption y figurant en faveur de G. _____ SA juste (sic) à droit connu au sur (sic) la cause au fond, actuellement pendante devant la Cour Civile du Tribunal cantonal, divisant G. _____ SA d'avec Q. _____ ([...])." Par avis du 22 octobre 2010, le juge instructeur a rejeté la requête de mesures préprovisionnelles. b) Par requête de mesures préprovisionnelles et provisionnelles du 25 octobre 2010, la requérante a pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions qui suivent : "a) par voie des mesures préprovisionnelles d'extrême urgence : I.- Le délai d'exécution de la vente et de la caducité de l'acte, ainsi que celui relatif au droit d'emption échéant le 1er novembre 2010, resp. le 1er décembre 2010, fixé dans l'acte de vente no 5'492 instrumenté par le notaire J. _____ en date du 24 juin 2008, est prorogé jusqu'à droit connu, d'une manière définitive et exécutoire, dans la cause au fond. II. Le Conservateur du Registre foncier est requis d'inscrire avant l'échéance de l'acte de vente, mentionné au chiffre I ci-dessus,

- 16 - la prorogation de la caducité de l'acte notarié no 5'492 et du droit d'emption y figurant en faveur de G. _____ SA jusqu'à droit connu sur la cause au fond, action introduite par requête de conciliation, hors compétence auprès du Juge de Paix du district de [...], de la compétence de la Cour civile du Tribunal cantonal, divisant G. _____ SA d'avec [...]

(action en exécution de l'acte de vente litigieux et paiement d'une peine conventionnelle).
b) par voie des mesures provisionnelles Les mesures préprovisionnelles tendant à la prolongation de la vente à terme conditionnel et droit d'emption de l'acte no 5'492 et de l'inscription de la prolongation au Registre foncier, telles que requises aux chiffres I et II ci-dessus, sont confirmées." Le 25 octobre 2010, la requérante a déposé une autre requête de mesures préprovisionnelles et provisionnelles, dont les conclusions étaient identiques à celles de sa requête du même jour mais concernaient l'acte notarié no 5'493, relatif aux parcelles nos [...] et [...], propriétés de l'intimé Q._____. Dans un courrier du 27 octobre 2010, le conseil de l'intimé et de [...] a conclu au rejet des requêtes préprovisionnelles et provisionnelles du 25 octobre précédent et a subsidiairement requis des sûretés au sens de l'art. 107 CPC-VD (Code de procédure civile vaudois du 14 décembre 1966; RSV 270.11) à hauteur de 10'000'000 francs. Par avis du 27 octobre 2010, le juge instructeur a rejeté les deux requêtes de mesures préprovisionnelles du 25 octobre précédent. c) Lors d'une audience de mesures provisionnelles du 17 novembre 2010, la requérante a déclaré modifier la conclusion II de sa requête en ce sens que "le Conservateur du Registre foncier est requis de prolonger l'annotation [...] sur les parcelles nos [...] et [...] de la commune de [...] avant l'échéance de l'acte de vente, mentionné au chiffre I ci-dessus, (réd. : et d'inscrire) la prorogation de la caducité de l'acte notarié no 5'492 et du droit d'emption y figurant en faveur de G._____SA jusqu'au 31 décembre 2015, subsidiairement jusqu'au 31 décembre 2012". La requérante a déclaré modifier de manière similaire les

- 17 - conclusions de ses deux autres requêtes, s'agissant des parcelles nos [...], [...] et [...] ainsi que des actes correspondants. A titre subsidiaire, la requérante a conclu, dans chacune de ses trois requêtes, à ce qu'ordre est donné au Conservateur du Registre foncier d'annoter une restriction au droit d'aliéner au sens de l'art. 960 al. 1 ch. 1 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907; RS 210) sur les parcelles nos [...] et [...] de la commune de [...] en faveur de G._____SA jusqu'à droit jugé dans la cause au fond. La requérante a précisé que ses conclusions II modifiées et ses conclusions subsidiaires valaient également conclusions préprovisionnelles. Toujours au cours de l'audience du 17 novembre 2010, l'intimé, représentant également [...], a conclu, avec dépens, au rejet de l'entier des conclusions, subsidiairement, dans l'hypothèse de l'admission des conclusions des requêtes, à ce qu'il plaise à la cour ordonner à la partie requérante fournir des sûretés au sens de l'art. 107 CPC-VD dans un délai de cinq jours dès notification des dispositifs des ordonnances, et, plus subsidiairement, dans un délai de quinze jours dès notification des décisions motivées à hauteur de la somme de 43'410'658 fr. 20. Le juge instructeur a confirmé aux parties que les trois requêtes seraient traitées lors de l'audience du 17 novembre 2010 et qu'une seule ordonnance serait rendue. Il les a informées que le dossier [...] avait été produit, avec celui des mesures provisionnelles requises par l'intimé Q._____ le 19 août 2010. Au cours de l'audience, l'intimé a admis qu'il prenait des réservations sur des appartements du projet, en faisant verser des arrhes de 20'000 fr.; ce fait a été confirmé par les témoins C._____ et D._____. L'intimé a également confirmé que le permis de construire relatif à la parcelle no [...] était entré en force après qu'il avait payé à la commune de [...] une somme d'environ 600'000 francs.

- 18 - La requérante a déclaré qu'elle n'avait pas fait valoir les droits d'emption prévus dans les contrats de vente à terme du 24 juin 2008, mais qu'elle avait l'intention de les exercer. d) Par ordonnance de mesures préprovisionnelles et provisionnelles du 17 novembre 2010, le juge instructeur a rejeté la requête de mesures préprovisionnelles déposée à l'audience du

même jour par G. _____ SA, rejeté les requêtes de mesures provisionnelles déposées les 21 et 25 octobre 2010 par G. _____ SA et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions.

E. 13

Par courrier du 22 novembre 2010, la requérante a informé le notaire J. _____ qu'elle exerçait le droit d'emption qui lui avait été accordé par l'acte notarié no 5'494 du 24 juin 2008. Afin de permettre son exécution, la requérante a annoncé son intention de verser, d'ici au 24 novembre suivant, sur le compte no [...] ouvert par l' [...] auprès d' [...], le montant total de 9'364'238 fr., soit 7'600'000 fr. au titre du solde du prix de vente (400'000 fr. ayant déjà été versé au notaire précité), 323'000 fr. représentant les intérêts du 26 novembre 2009 au 26 novembre 2010, 1'091'238 fr. correspondant à la quote-part des travaux effectués et frais engagés à raison du chiffre VII de l'acte et 350'000 fr. à titre de provision de droit de mutation et de frais de notaire. Dans un courrier du 24 novembre 2010, la requérante a annoncé au notaire B. _____ son intention de verser sur le compte de l' [...], rubrique B. _____, le montant de 4'119'420 fr. 20 destiné à couvrir les frais et honoraires dus à Q. _____ à l'occasion du transfert de propriété des parcelles no [...] à [...] aux conditions arrêtées par les actes notariés 5'492 et 5'493. La requérante précisait qu'elle estimait avoir satisfait à toutes les conditions permettant l'exécution du droit d'emption sur la parcelle no [...]. A la demande de la requérante, une séance a été organisée à l'étude du notaire J. _____ le 24 novembre 2010. L'intimé ne s'étant pas

- 19 - présenté, le notaire précité a établi un constat de carence, dont il résulte notamment ce qui suit : "(...) I. CONSTAT a) Monsieur [...] s'est présenté ce jour à quinze heures, pour le compte de la société G. _____ SA, comparante, à l'Etude du notaire J. _____ soussigné. b) Maître B. _____, notaire à [...], déclare que la somme totale de quatre millions cent dix-neuf mille quatre cent vingt francs et vingt centimes (fr. 4'119'420,20) a été versée et se trouve en cet instant sur le compte dont l' [...] est titulaire auprès de la [...], (...), sous rubrique « notaire B. _____ », pour le compte de la société G. _____ SA, comparante, relative aux dispositions des chapitres « TRAVAUX EFFECTUES ET FRAIS ENGAGES » des actes de vente à terme objet respectivement des minutes numéros 5'492 et 5'493 du notaire J. _____ soussigné. c) Le notaire J. _____ soussigné déclare que la somme totale de neuf millions trois cent soixante-cinq mille francs (fr. 9'365'000.--) a été versée et se trouve en cet instant sur le compte dont l' [...] est titulaire auprès d' [...], (...), sous rubrique « notaire J. _____ », pour le compte de la société G. _____ SA, comparante, relative au solde du prix et aux dispositions du chapitre « TRAVAUX EFFECTUES ET FRAIS ENGAGES » de l'acte de vente à terme objet de la minute numéro 5'494 du notaire J. _____ soussigné. (...)"

E. 14

a) Par requête de mesures préprovisionnelles et provisionnelles du 25 novembre 2010, Q. _____ a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce qu'il suit : "I.- Faire interdiction au conservateur du registre foncier de [...] d'inscrire comme propriétaire G. _____ SA, respectivement tout tiers cessionnaire de la susdite société, des parcelles [...], [...], [...], [...] et [...] de la commune de [...], en propriété de Q. _____, respectivement de [...], en exécution des ventes à terme conditionnelles et / ou droit d'emption selon minutes notariées J. _____ 5492, 5493 et 5494, jusqu'à décision judiciaire contraire; II.- Faire interdiction à tout notaire, en particulier à Me J. _____, notaire à [...], d'instrumenter un acte de

transfert, respectivement tout droit d'emption concernant : - la parcelle [...] de la commune de [...] selon l'acte de vente à terme conditionnelle et droit d'emption notarié J. _____ du 24 juin 2008 (minutes 5494) - les parcelles [...] et [...] de la commune de [...] selon l'acte de vente à terme conditionnelle et droit d'emption notarié J. _____ du 24 juin 2008 (minute 5492) - ainsi que les parcelles [...] et [...] de la commune de [...] selon l'acte de vente à terme conditionnelle et droit d'emption notarié J. _____ du 24 juin 2008 (minutes 5493) en faveur de G. _____ SA, respectivement de toute société cessionnaire. ce jusqu'à décision judiciaire contraire."

- 20 - Le même jour, le juge instructeur a rendu une ordonnance de mesures préprovisionnelles interdisant au Conservateur du Registre foncier de l'Office de Nyon d'inscrire comme propriétaire G. _____ SA, respectivement tout tiers cessionnaire de la susdite société, des parcelles nos [...], [...], [...], [...] et [...] de la commune de [...], propriété de Q. _____, respectivement de [...] en exécution des ventes à terme conditionnelles et/ou droit d'emption selon minutes notariées J. _____ 5'492, 5'493 et 5'494, jusqu'à décision contraire, et rejetant toutes autres ou plus amples conclusions. Par ordonnance du 29 novembre 2010, le juge instructeur a informé les parties qu'il avait reconsidéré sa décision du 25 novembre 2010, les mesures préprovisionnelles étant rejetées et l'ordonnance du 25 novembre 2010 annulée. b) Par requête de mesures préprovisionnelles et provisionnelles du 30 novembre 2010, la requérante G. _____ SA a conclu à ce qu'ordre soit donné au Conservateur du Registre foncier de Nyon d'annoter une restriction au droit d'aliéner au sens de l'art. 960 al. 1 ch. 1 CC sur la parcelle no [...] de la commune de [...] en faveur de G. _____ SA, jusqu'à droit jugé dans la cause au fond. Par télécopie du même jour, l'intimé Q. _____ s'est opposé à la requête précitée, concluant à libération. Par ordonnance de mesures préprovisionnelles du 30 novembre 2010, le juge instructeur a ordonné au Conservateur du Registre foncier de l'Office de Nyon d'inscrire une restriction du droit d'aliéner sur la parcelle no [...] du Registre foncier, Office de Nyon, propriété de l'intimé. Par courrier du 30 novembre 2010 transmis par porteur au notaire J. _____, la requérante lui a demandé de faire inscrire sans délai la requérante en qualité de propriétaire de la parcelle no [...] de la commune de [...], précisant qu'elle avait satisfait à toutes les conditions

- 21 - posées dans l'acte que le notaire précité avait instrumenté. Se référant au constat de carence du 24 novembre 2010, la requérante a indiqué que le montant de 9'365'000 fr. se trouvait toujours sur le compte désigné par ce même constat. L'intimé s'est déterminé par télécopie du 30 novembre 2010, exposant qu'il avait dénoncé le 28 mai 2010 l'acte instrumenté par le notaire J. _____. Pour autant que cette dénonciation fût valable, il n'y avait, selon lui, plus lieu ni à droit d'emption, ni à restriction du droit d'aliéner. Il a précisé que le droit d'emption était un accessoire du contrat, qui n'avait pas été exécuté dans le délai du 1er novembre 2010 stipulé dans l'acte instrumenté par le notaire précité. Par avis du même jour, le juge instructeur a informé les parties que les requêtes de mesures provisionnelles seraient traitées lors de l'audience du 15 décembre 2010. Par télécopie du 15 décembre 2010, le notaire J. _____ a confirmé au conseil de l'intimé que la somme de 9'365'000 fr. avait été retournée à qui de droit, valeur au 29 novembre 2010, par ordre du 30 novembre 2010. b) Lors de l'audience du 15 décembre 2010 devant le premier juge, l'intimé, constatant que sa requête du 25 novembre précédent avait perdu tout objet, a déclaré la retirer séance tenante, la procédure déposée le 25 novembre 2010 valant déterminations concernant la requête de mesures provisionnelles de la requérante du 30

novembre 2010. Il a conclu à libération et, très subsidiairement, à ce que la requérante soit astreinte au versement à titre de sûretés d'un montant de 10'000'000 fr., dans un délai de quinze jours dès notification de la décision de mesures provisionnelles, ce avec suite de frais et dépens. La requérante a conclu, avec dépens, au rejet de ces conclusions.

- 22 - Au cours de cette audience, le témoin [...] a notamment déclaré qu'il était employé par T._____, qui avait été mandatée par la requérante, et que la société précitée avait créé le fonds immobilier T._____, ce dernier n'ayant toutefois pas été "lancé" en raison de la crise économique. Compte tenu des liens qui unissent ce témoin à la requérante, ses déclarations n'ont été retenues que dans la mesure où elles étaient corroborées par un autre élément au dossier. Il en est allé de même du témoignage de [...], qui a déclaré avoir été mandaté par la requérante pour étudier et diligenter le projet immobilier litigieux et qui a admis "en vouloir" à l'intimé. Selon ce dernier, il faudrait encore créer une servitude de passage pour que le permis de construire concernant la parcelle no [...] soit en force. Il avait par ailleurs présenté un acheteur à l'intimé, mais l'affaire ne s'était pas faite.

E. 15

En substance, le premier juge a considéré que le droit d'emption apparaissait avoir été un accessoire de la promesse de vente, garantissant les droits de l'acquiesse. Or, si l'échéance du droit d'emption était fixée au 1er décembre 2010, l'exécution de la vente devait avoir lieu le 1er novembre 2010 ou à une date antérieure prévue par les parties. Le droit d'emption n'étant pas indépendant, on ne pouvait considérer qu'il aurait survécu à la caducité du contrat au 1er novembre 2010 et pouvait encore être exercé entre le 1er novembre et le 1er décembre 2010, alors que la vente ne serait pas intervenue à la première de ces dates. En outre, le premier juge a estimé que l'appelante n'avait pas rempli entièrement son obligation de fournir une couverture de garantie financière conforme à l'art. VII du contrat de vente, la somme de 4'119'420 fr. 20 étant seulement en possession du notaire B._____, mais pas consignée à titre de sûreté auprès de cet officier public. C. Sur la base des pièces produites par les parties et des témoignages recueillis à l'audience d'appel, la cour de céans complète l'état de fait de l'ordonnance entreprise de la manière suivante :

- 23 - 1. Par acte notarié [...] du 1er décembre 2010, Q._____ et [...] ont vendu conditionnellement les parcelles nos [...], [...], [...] et [...] pour le prix de 37'170'792 fr. à [...], la vente étant subordonnée en particulier à la condition que tous les droits d'achat dont l'appelante est bénéficiaire sur les parcelles nos [...] à [...] en vertu des actes de vente signés le 24 juin 2008 sous numéros 5'492 et 5'493 des minutes du notaire J._____ soient caducs ou annulés, qu'aucune restriction du droit d'aliéner ne soit inscrite sur les parcelles vendues, les annotations d'emption en faveur de l'appelante sur les parcelles nos [...] et [...] n'apparaissant plus au registre foncier. Par acte notarié J._____ du 1er décembre 2010, l'intimé a conclu avec [...], à [...], une vente à terme conditionnelle et droit d'emption portant sur la parcelle n° [...] de la commune de [...] pour le prix de 11'300'000 francs. Cette vente est soumise à la condition que les annotations [...] - savoir le droit d'emption en faveur de l'appelante - et [...] - savoir la restriction du droit d'aliéner objet de la présente procédure provisionnelle - soient purement et simplement radiées au Registre foncier. Dans l'hypothèse où la condition n'était pas réalisée et aucun acte de prolongation signé d'ici au 15 janvier 2013 au plus tard, la vente serait purement et simplement caduque, sans indemnité (ch. V de l'acte du 1er décembre 2010). 2. A l'audience de ce jour, la cour de céans a entendu comme témoins N._____, courtier en immobilier, B._____, notaire, F._____, avocat, et M._____, administrateur de [...], dont les déclarations sont

résumées ci-dessous. a) Le témoin N. _____ a travaillé de l'année 2008 à l'année 2010 comme responsable des acquisitions et des ventes pour la société T. _____. Il est intervenu dans cette affaire à titre d'analyste de projets et de responsable du montage des négociations et transactions avec Q. _____ et représentait également G. _____ SA.

- 24 - Le témoin a déclaré qu'il s'agissait d'un projet global portant sur les cinq parcelles nos [...] à [...] et [...]. L'interaction était claire entre les immeubles et la vente n'était pas possible sans avoir obtenu le permis de construire pour le bâtiment 4. L'acte de vente se référait d'ailleurs au permis de construire requis durant l'année 2005 et qui concernait également ce bâtiment. Selon ses dires, Q. _____ a convoqué les parties pour l'exécution de la vente en affirmant avoir obtenu le permis de construire pour l'entier du projet. Toutefois, le permis de construire obtenu ne portait que sur les bâtiments 1 à 3 et sur le sous-sol et le parking du bâtiment 4, ce qui faisait une grande différence dans la substance du projet. Le témoin a relaté que lors de la séance du 8 avril 2010, Q. _____ avait d'emblée refusé les garanties fournies en prétextant qu'il ne s'agissait pas de garanties bancaires alors que l'acte de vente ne précisait rien de tel. Il les refusait sur le moment pour vérifier leur validité. Le témoin a également expliqué qu'ils avaient fait appel au notaire B. _____, d'une part, pour préparer et assurer la partie formelle et, d'autre part, parce qu'ils n'avaient pas confiance en le notaire J. _____. Selon ses dires, le notaire B. _____ disposait de l'entier de l'argent sur un compte V. _____ qu'il pouvait transférer au notaire J. _____. Q. _____ a alors soutenu que l'argent n'était pas à disposition tel qu'il le souhaitait, à savoir sur le compte du notaire J. _____. Le témoin a ajouté qu'il avait reçu un fax à 12:30 de Q. _____ qui réclamait en sus le paiement de factures pour environ 1'000'000 fr. lors de la séance. A défaut, l'acte de vente ne serait pas exécuté. Selon le témoin, le paiement de ces frais ne constituait pas une condition préalable à l'exécution de l'acte de vente. b) Le témoin B. _____ a confirmé que lors de la séance du 8 avril 2010, il disposait de l'argent correspondant au solde du prix de vente sur un compte fonds clients à la [...]. Il a expliqué s'être préalablement arrangé avec M. [...], collaborateur à la V. _____, pour effectuer le transfert à la minute, avant ou pendant la lecture de l'acte. Il n'avait qu'à indiquer le montant sur le fax et l'envoyer. Selon ses dires, l'ordre de transfert n'a pas été donné en raison de la discussion sur les

- 25 - garanties à fournir, les parties n'étant pas d'accord sur la qualité de celle-ci. Sans ce problème, le transfert aurait été fait et l'acte signé. La garantie litigieuse consistait en un cautionnement plus un montant qui devait rester consigné chez lui. Le témoin a précisé qu'à la date du 8 avril 2010, il disposait d'un montant de 10'100'000 fr., le solde du prix de vente étant d'environ 7'000'000 francs. La somme à disposition couvrait donc largement le solde du prix de vente ainsi que la garantie. c) Le témoin F. _____, voisin direct des parcelles litigieuses, a expliqué être intervenu dès l'année 2004 en s'opposant au plan de quartier et avoir signé une convention avec la commune de [...] concernant la " [...]" contre le retrait de son opposition. Celle-ci prévoyait la cession d'une partie de terrain à la commune pour la construction d'un tunnel sous la future route " [...]" en échange de l'inscription d'un droit de passage en sa faveur. Cette servitude devait grever deux ou trois parcelles en tout cas. Le témoin a précisé que la levée de son opposition au mois de septembre 2008 mentionnait que les propriétaires des parcelles avaient accepté l'inscription de cette servitude et que le permis de construire n'entrerait en force qu'après l'inscription de celle-ci. Le 21 juin 2011, la servitude a été inscrite par les nouveaux acquéreurs. Celle-ci ne concernait pas la parcelle n° [...]. d) Le témoin M. _____ est chargé de l'aspect commercialisation du projet

immobilier depuis le mois de décembre 2010 pour le compte de [...]. Il a expliqué que lorsque la société a acquis les parcelles nos [...] à [...], le permis de construire pour le bâtiment 4 n'avait pas encore été délivré. La société a acquis ces parcelles afin de construire ce bâtiment. Le permis de construire pour la partie hors terre du bâtiment 4 est aujourd'hui entré en force. En droit : I. L'appel a été formé en temps utile, dans le délai de dix jours dès la notification de l'ordonnance querellée (art. 112 al. 1 CPC-VD), étant

- 26 - précisé que le moyen de droit exercé à l'encontre d'une décision est régi par le droit en vigueur au moment de la communication de cette décision (art. 405 al. 1 CPC [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008; RS 272]). Cette communication peut notamment intervenir par la notification d'un dispositif écrit, même si cette notification n'a pas pour effet de provoquer l'écoulement du délai de recours et que l'expédition motivée n'intervient qu'ultérieurement, après l'entrée en vigueur du nouveau droit (ATF 137 III 127 c. 2, JT 2011 II 226). Comme la notification du dispositif de l'ordonnance entreprise est intervenue avant le 1er janvier 2011, c'est l'ancien droit de procédure civile qui est applicable au présent appel et c'est la cour civile qui est compétente pour en trancher (art. 111 al. 1 CPC-VD), même si les motifs de l'ordonnance ont été adressés pour notification aux parties au mois de juin 2011. De même, c'est sous l'angle du droit de procédure en vigueur avant le 1er janvier 2011 qu'il faut examiner si les conditions d'annotation au registre foncier d'une restriction du droit d'aliéner sont réunies, conformément à l'art. 404 al. 1 CPC (Tappy, CPC commenté, n. 9 ad art. 404 CPC). L'art. 960 al. 1 ch. 1 CC qui permet de faire annoter une restriction du droit d'aliéner un immeuble lorsqu'il s'agit de conserver des droits litigieux ou des prétentions exécutoires n'est pas assorti de règles de procédures particulières, de sorte que c'est le droit de procédure cantonal qui doit le mettre en oeuvre (TF 4P.97/2004 du 23 juin 2004 c. 3.1). II. Comme l'a rappelé le premier juge, des mesures provisionnelles peuvent être ordonnées en tout état de cause, même avant l'ouverture d'action, en cas d'urgence (art. 101 al. 1 ch. 1 CPC-VD), pour protéger le possesseur dans ses droits (let. a), pour prévenir tout changement à l'état de l'objet litigieux (let. b) ou pour écarter la menace d'un dommage difficile à réparer (let. c) et même sans urgence, dans les cas prévus par la loi civile (art. 101 al. 1 ch. 2 CPC-VD). Selon l'art. 102 al. 1 ch. 6 CPC-VD notamment, le juge peut, à titre provisionnel et dans les

- 27 - cas prévus à l'art. 101 CPC-VD, ordonner une annotation au registre foncier en vertu de l'art. 960 al. 1 ch. 1 CC. Dès lors que l'ordonnance provisionnelle doit, de par sa nature, être prononcée rapidement, il n'est ni possible ni nécessaire d'apporter au juge la preuve que le procès est réellement fondé; pour la même raison, on ne saurait exiger d'aucune partie la preuve stricte de ses allégations. A ce stade, le juge devra se contenter d'un certain degré de vraisemblance ou d'une présomption sérieuse (ATF 118 II 376 c. 3, JT 1995 I 35; ATF 97 I 481 c. 3a, JT 1972 I 494; Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3ème éd., n. 1 ad art. 101 CPC-VD; Pelet, Réglementation fédérale des mesures provisionnelles et procédure civile cantonale contentieuse, thèse Lausanne 1986, n. 61; Berti, Vorsorgliche Massnahmen im Schweizerischen Zivilprozess, in RDS 1997 II 171, n. 89). Au stade des mesures provisionnelles, le juge examine ainsi à titre préliminaire et sommairement si le droit matériel invoqué existe et si le procès a des chances de succès. Quelle que soit la nature des conclusions prises ou à prendre au fond, la partie requérante doit rendre vraisemblable l'existence de ce droit et montrer que les conditions matérielles d'une action en justice sont bien réunies (ATF 100 Ia 18 c. 4a, JT 1975 II 80; ATF 97 I 481 c. 3a, JT 1972 I 494; JT 1994 III 116 c. 5). Le degré de vraisemblance requis, de même que le

caractère plus ou moins sommaire de l'examen du fondement juridique de la prétention, ressortissent à l'appréciation du juge qui doit adapter ses exigences à l'ensemble des circonstances du cas d'espèce. Il tiendra compte, notamment, de la nature des faits constatés, de l'urgence de la situation et de l'importance du préjudice que la protection envisagée ou son défaut risquerait d'occasionner à l'une ou l'autre des parties (Pelet, op. cit., nn. 58 et 66). Les mesures provisionnelles doivent ainsi être refusées lorsque la demande au fond ne présente aucune chance de succès (JT 1988 III 109 c. 3). S'agissant d'une restriction d'aliéner de l'art. 960 al. 1 ch. 1 CC, il suffirait même de rendre vraisemblable la possibilité d'une issue favorable de l'action (JT 1994 III 116 c. 5).

- 28 - III. Le premier juge a laissé ouverte la question de la validité de la résiliation du contrat de vente du 24 juin 2008 portant sur la parcelle n° [...] effectuée par l'intimé par courrier du 28 mai 2010 et a considéré que l'appelante n'avait pas rendu vraisemblable sa prétention au fond. Selon son analyse, le droit d'emption ne serait pas indépendant du contrat de vente et n'aurait pas survécu à la caducité du contrat au 1er novembre 2010. L'appelante n'aurait en outre pas rempli entièrement son obligation de fournir une couverture de garantie financière conforme à l'art. VII du contrat de vente, condition qui était nécessaire à la validité de l'exercice du droit d'emption. Cette interprétation ne saurait toutefois être confirmée. Tant le premier juge que les parties ont en effet considéré que le contrat de vente du 24 juin 2008 était caduc au 1er novembre 2010 sans toutefois procéder à une interprétation des clauses contractuelles. Il convient dès lors au préalable d'examiner la portée de l'art. V relatif à la caducité du contrat en cas de réalisation de la condition stipulée à l'art. VI. IV. a) Pour apprécier la forme et les clauses d'un contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO). Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si les volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations et les comportements selon le principe de la confiance, en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (interprétation dite objective). Le juge part en premier lieu de la lettre du contrat. En principe, les expressions et termes choisis par les cocontractants doivent être compris dans leur sens objectif. Toutefois, il ressort de l'art. 18 al. 1 CO que le sens d'un texte, même clair, n'est pas forcément déterminant. Même si la teneur d'une clause contractuelle paraît limpide à première

- 29 - vue, il peut résulter d'autres conditions du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que le texte de la clause litigieuse ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu. Ainsi, l'interprétation objective s'effectue non seulement d'après le texte et le contexte des déclarations, mais aussi sur le vu des circonstances qui les ont précédées et accompagnées. Cela étant, il n'y a pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les cocontractants lorsqu'il n'existe aucune raison sérieuse de penser qu'il ne correspond pas à leur volonté. Subsidiairement, si l'interprétation selon le principe de la confiance ne permet pas de dégager le sens de clauses ambiguës, celles-ci sont à interpréter en défaveur de celui qui les a rédigées, en vertu de la règle "in dubio contra stipulatorem" (TF 4A_663/2010 du 28 février 2011 c. 2.1; ATF 136 III 186 c. 3.2.1, SJ 2010 I 317; ATF 135 III 295 c. 5.2, SJ 2009 I 396). b) En l'espèce, le premier paragraphe de l'art. V du contrat de vente du 24 juin 2008 stipule ce qui suit : "La caducité de la présente convention est fixée au premier novembre deux mille dix". Cette disposition ne spécifie toutefois pas ce qu'il

advient du contrat en cas de réalisation de la condition suspensive (art. 151 CO) prévue à l'art. VI, savoir l'octroi du permis de construire, avant le 1er novembre 2010, comme c'est le cas en l'espèce. Or, si le contrat de vente prenait automatiquement fin par simple écoulement du temps le 1er novembre 2010 et ce malgré la réalisation de la condition précitée, cela signifierait que les parties auraient la possibilité de l'exécuter avant cette date, volontairement, mais que si l'une d'elles s'y refusait, l'autre n'aurait pas la possibilité d'agir en exécution. En effet, le contrat deviendrait de toute manière caduc avant que la partie qui voudrait le voir exécuté ait eu le temps d'en obtenir l'exécution par voie judiciaire. Si les parties avaient voulu prévoir une telle solution, elles auraient dû le stipuler plus clairement, en particulier dans ce type d'acte notarié, car elle déroge de manière notable au droit dispositif en matière de vente, où les parties à un contrat de vente valable peuvent en obtenir l'exécution par voie d'action.

- 30 - Une telle interprétation est également infirmée par la formulation des autres dispositions de l'acte, qui démontrent que les parties se sont clairement réservées le droit d'exiger l'exécution du contrat de vente. L'art. VIII relatif au transfert au registre foncier stipule ainsi que "dès lors que la condition convenue ci-dessus sera réalisée, (...), chacune des parties pourra demander l'exécution de la vente". L'art. IX concernant la clause pénale prévoit que "la partie non défaillante pouvant exiger à la fois que le contrat soit exécuté et que la peine soit acquittée". L'insertion par les parties dans le contrat de l'art. V sur la caducité ne vise ainsi qu'à préciser la condition prévue à l'art. VI en ce sens que le permis de construire doit être délivré, de manière définitive et exécutoire, avant une certaine date, savoir le 1er novembre 2010. Les parties n'ont en effet pas voulu attendre indéfiniment l'obtention éventuelle d'un permis de construire définitif et exécutoire. Le fait que ces deux dispositions soient intimement liées ressort d'ailleurs clairement de la formulation des clauses contractuelles. Le second paragraphe de l'art. V prévoit en effet un report de la caducité du contrat au 1er novembre 2012 en cas de non-réalisation de la condition d'ici au 1er novembre 2010 alors que les effets de la caducité du contrat ne sont exposés qu'au troisième paragraphe de l'art. VI relatif à la condition. Enfin, l'art. IV relatif à l'exécution du contrat prévoit que la vente sera exécutée dans les trente jours après la réalisation des conditions ci-après, soit des art. V et VI. L'utilisation de l'expression "des conditions" confirme le lien entre les clauses précitées. D'ailleurs, si l'on considérait les art. V et VI comme des dispositions indépendantes l'une de l'autre, il serait contradictoire que l'acquéresse, en possession du permis de construire, puissent faire exécuter dans les trente jours la vente en cas de caducité de la convention selon le premier paragraphe de l'art. V. C'est donc bien sous cet angle, soit en rapport avec l'avènement de la condition stipulée à l'art. VI, que la date butoir du 1er novembre 2010 prévue à l'art. V peut avoir un effet de caducité.

- 31 - Au vu de ce qui précède, il faut conclure, au stade des mesures provisionnelles, qu'à partir du moment où la condition de l'art. VI s'est réalisée avant la date de caducité, le contrat de vente du 24 juin 2008 n'a pas cessé de produire ses effets au 1er novembre 2010 (art. 151 al. 2 CO) et les deux parties peuvent en demander l'exécution, cas échéant par le truchement d'une action en exécution. Il reste dès lors à déterminer si l'intimé s'est valablement départi du contrat par courrier du 28 mai 2010. V. a) Conformément à l'art. 214 al. 1 CO, qui s'applique par analogie en matière immobilière, le vendeur a le droit de se départir "sans autre formalité" d'un contrat de vente d'immeuble, lorsque l'acheteur aurait dû payer le prix à un terme fixé, mais ne s'est pas acquitté en temps utile. Il n'est pas tenu de lui

impartir un délai supplémentaire pour s'exécuter; il doit néanmoins l'aviser immédiatement s'il veut faire usage de ce droit (art. 214 al. 2 CO), soit aussi rapidement que possible selon la marche habituelle des affaires et les circonstances particulières de l'espèce (ATF 96 II 47, JT 1971 I 525; Tercier/Favre, Les contrats spéciaux, 4ème éd., nn. 980, 982 et 983; Venturi, Commentaire romand, Code des obligations, nn. 1, 3, 6 et 7 ad art. 214 CO). L'immédiateté doit s'apprécier à compter du début de la demeure : en cas de vente à terme fixe, la résolution doit ainsi être déclarée "immédiatement" dès que le terme est atteint sans que le paiement ait été exécuté, et, à défaut de terme fixe, une fois écoulé un temps de réaction approprié suite à l'interpellation (Venturi, op. cit., n. 7 ad art. 214 CO). Le vendeur qui ne fait pas usage de la possibilité prévue à l'art. 214 CO peut toujours procéder selon les art. 107 ss CO (SJ 1988 p. 482; Tercier/Favre, op. cit., n. 984). Ainsi, lorsque l'une des parties est en demeure dans un contrat bilatéral, l'autre partie peut lui fixer un délai convenable pour s'exécuter (art. 107 al. 1 CO), et si l'exécution n'est pas intervenue à l'expiration de ce délai, le créancier qui en fait la déclaration immédiate peut se départir du contrat (art. 107 al. 2 CO). La résolution du

- 32 - contrat peut être annoncée déjà avant l'expiration du délai, pour le cas où l'exécution n'interviendrait pas; en particulier, elle peut être combinée avec la fixation du délai (TF 4A_23/2011 du 23 mars 2011 c. 4). La fixation d'un délai au débiteur n'est pas nécessaire lorsqu'il ressort de l'attitude du débiteur que cette mesure serait sans effet, lorsque, par suite de la demeure du débiteur, l'exécution de l'obligation est devenue sans utilité pour le créancier ou lorsque aux termes du contrat l'exécution doit avoir lieu exactement à un terme fixe ou dans un délai déterminé (art. 108 CO). b) En l'espèce, il n'a pas été rendu vraisemblable qu'à la date de la résiliation du contrat de vente du 24 juin 2008 par l'intimé, soit le 28 mai 2010, l'appelante était en demeure de payer le solde du prix de vente d'un montant de 7'600'000 fr. ou de fournir une garantie de couverture financière pour un montant de 5'210'658 fr. 20. En effet, le point de savoir si les deux actes de cautionnement d'un montant total de 4'119'420 fr. 20 offerts par l'appelante, lors de la séance du 8 avril 2010, étaient conformes au texte de l'art. VII du contrat de vente, qui ne précise nullement la forme que doit revêtir la garantie de couverture financière, relève de la procédure au fond et devra faire l'objet d'une procédure probatoire complète avant de pouvoir être tranché. Il n'est pas rendu vraisemblable à ce stade que ces actes de cautionnement étaient insuffisants. Par ailleurs, selon ses déclarations à l'audience de ce jour, le notaire B. _____ disposait pour le compte de l'appelante d'un montant de 10'100'000 fr., qui pouvait être transféré immédiatement à l'intimé et qui couvrait le solde du prix de vente ainsi que le solde à garantir d'un montant de 1'091'238 francs. A cet égard, la cour retient ce témoignage qu'elle juge probant. Dès lors, à la date convenue par les parties pour l'exécution de la vente, soit le 8 avril 2010, l'appelante a offert d'exécuter ses obligations. De surcroît, le fait que les parties aient convenu de différer l'exécution du contrat de vente à l'issue de la séance du 8 avril 2010, sans toutefois préciser jusqu'à quelle date, exclut toute demeure de l'appelante. A cet égard, dans son courrier du 6 avril 2010 à l'appelante, le

- 33 - conseil de l'intimé n'a fait que proposer de reporter la réunion concernant la parcelle n° [...] au 12 mai 2010 et il ne ressort pas du constat de carence établi à cette date par le notaire J. _____, ni d'ailleurs des témoignages, que cette séance concernait non seulement les parcelles n° [...] à [...] et [...] mais également la parcelle n° [...]. A supposer même que la requérante ait été en demeure, l'intimé n'a pas rendu vraisemblable qu'il aurait résilié le contrat de vente, le 28 mai 2010, dans le respect des conditions de l'art. 214 CO ou

des art. 107 et 108 CO. Il ne ressort ainsi pas de l'instruction que l'intimé aurait "immédiatement" avisé l'appelante qu'il se départissait du contrat, ni même qu'il aurait fixé à l'appelante un délai supplémentaire pour exécuter ses obligations ou qu'il était dispensé de le faire dès lors qu'elle n'avait pas l'intention de s'exécuter. Dans la mesure où il n'est pas rendu vraisemblable que le contrat de vente a été valablement résilié le 28 mai 2010 mais au contraire qu'il n'a pas cessé de produire ses effets au 1er novembre 2010 (supra c. IV), l'appelante est vraisemblablement en droit d'exiger son exécution, partant le transfert de propriété de la parcelle n° [...], et ce indépendamment de l'exercice du droit d'emption prévu à l'art. XII par l'appelante. Au vu de ce qui précède, l'appel formé par G. _____ SA doit être admis et l'ordonnance de mesures provisionnelles du 24 décembre 2010 réformée, en ce sens qu'ordre est donné au Conservateur du registre foncier de l'office de Nyon d'inscrire en faveur de G. _____ SA une restriction du droit d'aliéner la parcelle n° [...] de la commune de [...], propriété de Q. _____, jusqu'à droit connu sur la cause opposant ces parties. VI. a) Aux termes de l'art. 107 CPC-VD, la partie requérante fournit caution ou dépôt pour assurer les dommages-intérêts qui peuvent

- 34 - résulter des mesures provisionnelles ou préprovisionnelles (al. 1); suivant les circonstances, elle peut en être dispensée (al. 2). L'octroi de sûretés, pour garantir d'éventuels dommages-intérêts, est la règle lorsque les mesures provisionnelles restreignent l'activité d'une partie et peuvent lui causer un dommage (JT 1982 III 102; RSPI 1990 p. 81; Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 1 ad art. 107 CPC-VD). Les sûretés peuvent avoir un effet dissuasif et servir à vérifier le sérieux de la requête (JT 1994 III 53). Elles ne doivent toutefois pas paralyser le droit à la protection provisionnelle (Pelet, op. cit., n. 133). Le juge dispose d'un pouvoir d'appréciation. Il peut renoncer aux sûretés lorsque la probabilité que les mesures s'avèrent ultérieurement infondées est restreinte (Schlosser, Les conditions d'octroi des mesures provisionnelles en matière de propriété intellectuelle et de concurrence déloyale, in Sic! 2005, pp. 339 ss, spéc. pp. 358-359; Pelet, op. cit., nn. 135-136). b) En l'espèce, l'intimé conclut reconventionnellement à ce que l'appelante fournisse des sûretés à hauteur de 11'300'000 fr., montant correspondant au prix de vente de la parcelle n° [...] selon le contrat conclu le 1er décembre 2010 entre l'intimé et [...]. Dans la mesure où la condition à laquelle est soumise l'acte précité doit être réalisée avant le 15 janvier 2013, sauf prolongation, l'intimé ne risque pas de voir constater la caducité de cette vente avant cette date. L'annotation d'une restriction du droit d'aliéner la parcelle n° [...] aura dès lors principalement pour effet d'empêcher provisoirement l'intimé de vendre ladite parcelle aux S. _____ et donc d'encaisser le montant de 3'300'000 fr., correspondant à la différence entre les prix de vente de la parcelle n° [...] selon les contrats des 24 juin 2008 et 1er décembre 2010. La durée probable du procès au fond qui oppose les parties peut être estimée à quatre ans compte tenu notamment de la complexité de l'affaire, des audiences d'audition de témoins et de la mise en œuvre prévisible d'un expert. Le dommage potentiel de l'intimé consiste ainsi en

- 35 - l'intérêt compensatoire de 5 % l'an sur le montant de 3'300'000 fr., calculé sur une durée de quatre ans, soit un montant de 660'000 francs. Compte tenu du fait que l'objet du litige porte sur l'exécution d'un contrat de vente immobilière d'une valeur de 8'000'000 fr., de telles sûretés ne paraissent pas prohibitives et n'empêchent pas l'appelante de faire valoir, dans les faits, sa prétention provisionnelle. L'appelante doit dès lors être astreinte à déposer des sûretés d'un montant de 660'000 francs. VII. L'appelante G. _____ SA obtient gain de cause et a ainsi droit à de pleins dépens à la charge de l'intimé (art. 92 al. 1 CPC-VD). Au

vu des opérations effectuées et de la valeur litigieuse, les dépens d'appel sont arrêtés à 5'000 fr. à titre de participation aux honoraires et débours du conseil de l'appelante.

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