

JUGE DELEGUEE DE LA COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 25 juin 2013

Présidence de Mme BENDANI, juge déléguée
Greffier : Mme van Ouwenaller

* * * * *

Art. 85a LP; 150 CO

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **V.**_____, à La Tour-de-Peilz, et **I.**_____ **SÀRL**, à La Conversion, contre l'ordonnance de mesures provisionnelles rendue le 19 février 2013 par la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale dans la cause divisant les appelants d'avec **O.**_____ **SA** et **Y.**_____ **SA**, toutes deux à Château-d'Oex, la juge déléguée de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance de mesures provisionnelles du 19 février 2013, notifiée le 12 avril 2013, la juge déléguée de la chambre patrimoniale cantonale a ordonné la suspension provisoire des poursuites n^{os} 6'354'707, 6'354'714, 6'354'715 et 6'354'717 de l'Office des poursuites du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut dirigées contre les requérantes O._____ SA et Y._____ SA (I), arrêté les frais judiciaires de la procédure superprovisionnelle et provisionnelle à 3'350 fr. pour les intimés V._____ et I._____ Sàrl, solidairement entre eux (II), dit que les intimés, solidairement entre eux, rembourseront aux requérantes, solidairement entre elles, la somme de 3'150 fr. dont elles ont fourni l'avance (III), dit que les intimés, solidairement entre eux, verseront aux requérantes, solidairement entre elles, la somme de 5'000 fr. à titre de dépens (IV) et déclaré l'ordonnance motivée ou définitive faute de motivation immédiatement exécutoire nonobstant appel (V).

La juge déléguée a ordonné la suspension provisoire des quatre poursuites litigieuses au motif que les intimés ne sont ni créanciers solidaires, ni titulaires en commun des créances déduites en poursuite et que, dès lors, les poursuites n^{os} 6'354'707, 6'354'714, 6'354'715 et 6'354'717 sont mal fondées, les chances de succès des intimées apparaissant à ce stade de l'instruction nettement supérieures à celles des appelants.

B. Par acte du 25 avril 2013, V._____ et I._____ Sàrl ont interjeté appel contre la décision précitée. Ils ont conclu, avec suite de frais et dépens, à la réforme de cette ordonnance en ce sens que les poursuites n^{os} 6'354'707, 6'354'714, 6'354'715 et 6'354'717 de l'Office des poursuites du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut dirigées contre O._____ SA et Y._____ SA ne sont pas suspendues provisoirement et à ce que libre cours est donné à ces poursuites.

C. La juge déléguée retient les faits suivants, sur la base de l'ordonnance complétée du dossier:

1.

1.1 O. _____ SA et Y. _____ SA sont des sociétés anonymes dont les buts sont respectivement l'exploitation d'établissements hôteliers et de restaurants, la conclusion d'opérations immobilières, notamment dans le domaine hôtelier ainsi que l'acquisition, la transformation, la gestion, la vente et la location d'immeubles en particulier à vocation résidentielle ou d'hébergement et dont O. _____ est administratrice avec signature individuelle.

O. _____ SA est propriétaire de la parcelle n° 2. _____ de la P. _____.

Y. _____ SA est quant à elle propriétaire de la parcelle n° 1. _____ de la P. _____.

1.2 I. _____ Sàrl est une société à responsabilité limitée dont le but est l'acquisition, la transformation, la rénovation et la construction de biens immobiliers, notamment à P. _____, l'exploitation et/ou la mise en location de toute forme d'hébergements, restaurations et écoles internationales privées dont V. _____ et [...] sont respectivement associé gérant avec signature individuelle et associée avec signature individuelle.

2. Le 2 mai 2012, par devant Jean-Luc Marti, notaire à Lausanne, O. _____ SA et Y. _____ SA d'une part et V. _____ et I. _____ Sàrl d'autre part on conclut un contrat de vente à terme conditionnelle - emption. Cet acte prévoit notamment:

"1. Objet de la vente

a) Y. _____ SA vend à V. _____, qui achète, la parcelle 1. _____ de P. _____ susdésignée;

b) O. _____ SA vend à I. _____ Sàrl, qui achète, la parcelle 2. _____ de P. _____ susdésignée.
[...]

15. Prix

a) Relativement à la parcelle 1. _____ susdésignée vendue par Y. _____ SA à V. _____, les parties déclarent que le prix de vente convenu entre elles est fixé à

***** DEUX MILLIONS CINQ CENT MILLE FRANCS ***
(CHF 2'500'000.—).**

Un acompte de deux cent cinquante mille francs (CHF 250'000.—) a été versé par V. _____ sur le compte IBAN [...] ouvert auprès de l'UBS SA, à Lausanne, au nom de l'Association des notaires vaudois, [...].

Parties demandent expressément au notaire soussigné de verser sans tarder cet acompte en faveur d'Y. _____ SA, quant bien même les conditions réservées sous chiffre 17 ci-dessous ne sont pas réalisées.

Le solde du prix de vente, soit deux millions deux cent cinquante mille francs (CHF 2'250'000.—), sera versé par V. _____, sur le compte bancaire précité, pour le jour de la signature de la réquisition de transferts immobiliers au plus tard.

b) En outre, concernant la parcelle 2. _____ susdésignée vendue par O. _____ SA à I. _____ Sàrl, les parties déclarent que le prix de vente convenu entre elles est fixé à

***** TROIS MILLIONS DE FRANCS ***
(CHF 3'000'000.—).**

Un acompte de trois cent mille francs (CHF 300'000.—) a été versé par I. _____ Sàrl sur le compte susmentionné, dont quittance.

Parties demandent expressément au notaire soussigné de verser sans tarder cet acompte en faveur d'O. _____ SA, quand bien même les conditions réservées sous chiffre 17 ci-dessous ne sont pas réalisées.

Le solde du prix de vente, soit deux millions sept cent mille francs (CHF 2'700'000.—), sera versé par I. _____ Sàrl, sur le compte bancaire précité, pour le jour de la signature de la réquisition de transferts immobiliers au plus tard.
[...]

17. Conditions

L'exécution du présent acte est subordonnée à la réalisation des trois conditions cumulatives suivantes à savoir l'obtention par les acheteurs:

- a) d'un préavis positif de la Municipalité de la Commune de P. _____ pour le changement d'affectation de l'hôtel existant ([...] sis sur la parcelle 2. _____ de P. _____) en collège avec pensionnat;
- b) d'un préavis positif de la Municipalité de la Commune de P. _____ pour la réalisation, sur la parcelle 1. _____ susdésignée, d'un nouveau bâtiment nécessaire à l'exploitation du collège et du pensionnat, [...]. Il est expressément précisé que ce nouveau bâtiment devra être conforme aux dispositions réglementaires et légales en vigueur;
- c) deux crédits hypothécaires d'un montant minimum de deux millions de francs (CHF 2'000'000.—) chacun, formant un montant total de CHF 4'000'000.—.

18. Engagements des acheteurs

Les acheteurs s'engagent à entreprendre sans désespérer et d'ici le 31 mai 2012 au plus tard, toute démarche nécessaire ou utile en vue de la réalisation des conditions objet de l'article 17 ci-dessus.

19. Caducité de l'acte

L'échéance du présent acte est fixée au 31 juillet 2012.

Dès lors, les engagements qu'il comporte et tous les droits et obligations qui en découlent deviendront caducs si les trois conditions objet de l'art. 17 ci-dessus ne sont pas réalisées à cette date.

En cas de caducité de l'acte, les acomptes versés seront restitués sans intérêt, aux acheteurs respectifs, les frais du présent acte et tout ceux qui en découlent étant à la charge de ces derniers.

[...]

23. Peine conventionnelle

Pour le cas de défauts soit des venderesses soit des acheteurs dans l'exécution de leurs obligations, l'autre partie aura à son choix la faculté de:

- soit poursuivre l'exécution du contrat en demandant des dommages-intérêts moratoires;
- soit renoncer à l'exécution du contrat en exigeant en lieu et place le paiement d'un montant de cinq cent cinquante mille francs [...] à titre de peine conventionnelle, montant immédiatement exigible sans autre mise en demeure que l'avis de sa détermination donné à la partie défaillante.

Si le défaut devait être le fait des acheteurs, les acomptes versés sur le prix de vente, soit un montant total de [550'000 fr.] sera acquis aux venderesses, à titre de peine conventionnelle.

Si la défaillance devait être le fait des venderesses, elles devront, outre le paiement de la peine conventionnelle, restituer à chacun des acheteurs, sans intérêt, les acomptes respectifs versés sur le prix de vente".

Par lettre du 14 mai 2012, la banque UBS, auprès de laquelle les acheteurs avaient sollicité le prêt hypothécaire de 4'000'000 fr. mentionné dans l'acte notarié, a refusé leur demande de crédit.

Le même jour, V. _____ a écrit en son nom et celui de [...] un courriel à S. _____ l'informant du refus de l'UBS, en précisant que cet établissement était le seul avec lequel ils entretenaient des relations professionnelles et patrimoniales et qu'il leur semblait inutile, dès lors, de demander des crédits à d'autres établissements bancaires, et lui indiquant enfin leur décision de renoncer en conséquence à l'achat des parcelles.

Le 16 mai 2012, V. _____ et [...] ont écrit à O. _____ SA et Y. _____ SA pour les informer du refus de leur banque de leur accorder le crédit de 4'000'000 fr. sollicité et leur demander la restitution des acomptes versés, une des conditions de la vente à terme conditionnelle n'étant pas réalisée.

Par courriel du 1^{er} juin 2012, S. _____ a informé V. _____ qu'il avait contacté ses sources de financement et que la Banque Cantonale de Berne (ci-après: BCBE), l'UBS (mais une autre succursale que

celle de Lausanne) et la Raiffeisen s'étaient montrées encourageantes quant à la construction d'une école privée à [...] et qu'il était disposé à monter le financement nécessaire.

Le 2 juin 2012, V._____ a indiqué à S._____ que la BCV ne leur accordait pas non plus de crédit et qu'ils avaient donc décidé d'abandonner leur projet.

Par lettre du 4 juin 2013, la BCV a informé I._____ Sàrl, [...] et V._____ de son refus de financer leur projet. Le 11 juin, le Crédit Suisse a fait de même. Le 6 juillet 2012, la BCBE a informé S._____ qu'elle était prête à discuter du financement avec les acheteurs.

Le 13 septembre 2012, à la réquisition de V._____, l'Office des poursuites du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut a notifié:

- à O._____ SA un commandement de payer dans la poursuite n° 6'354'707 portant sur les montants de 300'000 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 10 septembre 2012 (I) et 203 fr. sans intérêt (II) mentionnant comme titre de la créance ou cause de l'obligation:

(I) "Solidairement responsable avec Y._____ SA, [...].
Créancier suite: I._____ Sàrl [...]
Remboursement d'un acompte de Fr. 300'000.000 par I._____ Sàrl à O._____ SA"

(II) "Frais de commandement de payer contre coobligé.
Frais ultérieurs réservés";

- à Y._____ SA un commandement de payer dans la poursuite n° 6'354'714 portant sur les montants de 300'000 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 10 septembre 2012 (I) et 203 fr. sans intérêt (II) mentionnant comme titre de la créance ou cause de l'obligation:

(I) "Solidairement responsable avec O._____ SA, [...].
Créancier suite: I._____ Sàrl [...]
Remboursement d'un acompte de Fr. 300'000.000 par I._____ Sàrl à Y._____ SA"

(II) "Frais de commandement de payer contre coobligé.
Frais ultérieurs réservés";

- à Y._____ SA un commandement de payer dans la poursuite n° 6'354'715 portant sur les montants de 250'000 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 10 septembre 2012 (I) et de 203 fr. sans intérêt (II) mentionnant comme titre de la créance ou cause de l'obligation:

(I) "Solidairement responsable avec O._____ SA, [...].
Créancier suite: I._____ Sàrl [...]
Remboursement d'un acompte de Fr. 250'000.00 par V._____ à Y._____ SA"

(II) "Frais de commandement de payer contre coobligé.
Frais ultérieurs réservés"

- à O._____ SA un commandement de payer dans la poursuite n° 6'354'717 portant sur les montants de 250'000 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 10 septembre 2012 (I) et de 203 fr. sans intérêt (II) mentionnant comme titre de la créance ou cause de l'obligation:

(I) "Solidairement responsable avec O._____ SA, [...].
Créancier suite: I._____ Sàrl [...]
Remboursement d'un acompte de Fr. 250'000.00 par V._____ à O._____ SA"

(II) "Frais de commandement de payer contre coobligé.
Frais ultérieurs réservés"

Les poursuivies n'ont pas formé opposition.

A la réquisition de V._____, l'office a notifié à O._____ SA une commination de faillite dans les poursuites n^{os} 6'354'707 le 12 octobre 2012 et 6'354'717 le 28 janvier 2013. Il a notifié à Y._____ SA une commination de faillite dans les poursuites n^{os} 6'354'714 le 12 octobre 2012 et 6'354'715 le 28 janvier 2013.

3. Le 31 octobre 2013, O._____ SA et Y._____ SA ont ouvert action en annulation de poursuites auprès de la Chambre patrimoniale du Canton de Vaud prenant, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes:

"A. A titre provisoire

1. Les poursuites n° 6354707 et n° 6354715 enregistrées auprès de l'Office des poursuites du District de la Riviera Pays-D'Enhaut sont provisoirement suspendues.

B. A titre principal

1. Les créances par CHF 300'000.- et par CHF 250'000.-, objet des poursuites n° 6354707 et n° 6354715 sont inexistantes.
2. O._____ SA n'est pas la débitrice de V._____, et ne lui doit pas le montant de CHF 300'000.-, avec intérêts à 5 % l'an dès le 10 septembre 2012.
3. Y._____ SA n'est pas la débitrice de V._____, et ne lui doit pas le montant de CHF 300'000.-, avec intérêt à 5 % dès le 10 septembre 2012.
4. Les poursuites n° 6354707 et n° 6354715 sont annulées.
5. Ordre est donné au Préposé de l'Office des Poursuites du District de la Riviera-Pays-d'Enhaut de radier les poursuites n° 6354707 et n° 6354715.
6. V._____ est condamné aux frais de la procédure et au paiement en faveur de O._____ SA et Y._____ SA d'une indemnité de procédure valant participation aux honoraires d'avocat.

B. Subsidiairement

1. Les poursuites n° 6354707 et n° 6354715 sont suspendues jusqu'à droit connu sur toute procédure introduite par O._____ SA et Y._____ SA à l'encontre de V._____, pour détermination de l'existence comme de la quotité de toutes créances dont O._____ SA et Y._____ SA seraient les créancières de V._____."

Le 9 novembre 2012, V._____ et I._____ Sàrl ont déposé auprès du juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale un mémoire préventif concluant, avec suite de frais et dépens, au rejet de toute requête de mesures superprovisionnelles et/ou provisionnelles émanant de O._____ SA et Y._____ SA en vue d'obtenir la suspension provisoire des poursuites n^{os} 6'354'707 et 6'354'715 de l'Office des poursuites du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut.

Le 12 novembre 2012, les requérantes ont déposé une requête de mesures superprovisionnelles tendant à la suspension provisoire des poursuites n^{os} 6'354'707 et 6'354'715. Le 15 novembre 2013, elles ont réitéré leur requête.

Le 21 novembre 2012, O. _____ SA et Y. _____ SA se sont déterminées sur le procédé du 9 novembre 2012, concluant à la suspension, à titre superprovisionnel, des poursuites n^{os} 6'354'707 et 6'354'715 de l'Office des poursuites du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut jusqu'à droit connu sur les mesures provisionnelles requises, aux annulations de la prise d'inventaire selon l'art. 162 LP agendée au 22 novembre 2012 et de l'audience de faillite agendée au 29 novembre 2012 et à la révocation des mesures conservatoires ordonnées le 12 novembre 2012 par le Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois.

Par ordonnance de mesures superprovisionnelles du 26 novembre 2012, la juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale a ordonné la suspension provisoire des poursuites n^{os} 6'354'707 et 6'354'715 de l'Office des poursuites du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut dirigées contre O. _____ SA et Y. _____ SA, dit que les frais de cette décision suivaient le sort de la procédure provisionnelle, déclaré sa décision immédiatement exécutoire et dit qu'elle resterait en vigueur jusqu'à droit connu sur le sort des mesures provisionnelles.

Le 30 janvier 2013, O. _____ SA et Y. _____ SA ont déposé un complément à l'action en annulation des poursuites déposée le 31 octobre 2012 concluant, avec suite de frais et dépens:

"A. A titre provisoire

1. Les poursuites n° 6354707 et n° 6354715 enregistrées auprès de l'Office des poursuites du District de la Riviera Pays-D'Enhaut sont provisoirement suspendues.

B. A titre principal

1. Les créances par CHF 300'000.- et par CHF 250'000.-, objet des poursuites n° 6354707 et n° 6354715 sont inexistantes.
2. O. _____ SA n'est pas débitrice de V. _____, et ne lui doit pas le montant de CHF 300'000.-, avec intérêts à 5 % l'an dès le 10 septembre 2012.
3. O. _____ SA n'est pas la débitrice de I. _____ Sàrl, et ne lui doit pas le montant de CHF 300'000.-, avec intérêt à 5 % dès le 10 septembre 2012.

4. Y._____ SA n'est pas la débitrice de V._____, et ne lui doit pas le montant de CHF 250'000.-, avec intérêts à 5 % l'an dès le 10 septembre 2012.
5. Y._____ SA n'est pas la débitrice de I._____ Sàrl, et ne lui doit pas le montant de CHF 250'000.-, avec intérêt à 5 % dès le 10 septembre 2012.
6. Les poursuites n° 6354707 et n° 6354715 sont annulées.
7. Ordre est donné au Préposé de l'Office des Poursuites du District de la Riviera-Pays-d'Enhaut de radier les poursuites n° 6354707 et n° 6354715.
8. V._____ et I._____ Sàrl sont condamnés aux frais de la procédure et au paiement en faveur de O._____ SA et Y._____ SA d'une indemnité de procédure valant participation aux honoraires d'avocat.

B. Subsidairement

1. Les poursuites n° 6354707 et n° 6354715 sont suspendues jusqu'à droit connu sur toute procédure introduite par O._____ SA et Y._____ SA à l'encontre de V._____ et I._____ Sàrl, pour détermination de l'existence comme de la quotité de toutes créances dont O._____ SA et Y._____ SA seraient les créancières de V._____ et de I._____ Sàrl."

Le même jour, O._____ SA et Y._____ SA ont adressé une deuxième action en annulation des poursuites à la Chambre patrimoniale du Canton de Vaud, prenant, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes:

"A. A titre super provisoire

Les poursuites n° 6354714 et n° 6354717 sont suspendues à titre super provisoire jusqu'à droit connu sur toute procédure introduite par O._____ SA et Y._____ SA à l'encontre de V._____ et I._____ Sàrl.

B. A titre provisoire

1. Les poursuites n° 6354714 et n° 6354717 enregistrées auprès de l'Office des poursuites du District de la Riviera Pays-d'Enhaut sont provisoirement suspendues.

C. A titre principal

1. Les créances par CHF 300'000.- et par CHF 250'000.-, objet des poursuites n° 6354714 et n° 6354717 sont inexistantes.
2. O._____ SA n'est pas la débitrice de V._____, et ne lui doit pas le montant de CHF 250'000.-, avec intérêts à 5 % l'an dès le 10 septembre 2012.

3. O._____ SA n'est pas la débitrice de I._____ Sàrl et ne lui doit pas le montant de CHF 250'000.-, avec intérêt à 5 % dès le 10 septembre 2012.
4. Y._____ SA n'est pas la débitrice de V._____, et ne lui doit pas le montant de CHF 3000'000.-, avec intérêts à 5 % l'an dès le 10 septembre 2012.
5. Y._____ SA n'est pas la débitrice de I._____ Sàrl, et ne lui doit pas le montant de CHF 300'000.-, avec intérêt à 5 % dès le 10 septembre 2012.
6. Les poursuites n° 6354714 et n° 6354717 sont annulées.
7. Ordre est donné au Préposé de l'Office des poursuites du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut de radier les poursuites n° 6354717 et n° 6354714.
8. V._____ et I._____ Sàrl sont condamnés aux frais de la procédure et au paiement en faveur de O._____ SA et Y._____ SA d'une indemnité de procédure valant participation aux honoraires d'avocat.

B. Subsidairement

1. Les poursuites n° 6354714 et n° 6354717 sont suspendues jusqu'à droit connu sur toute procédure introduite par O._____ SA et Y._____ SA à l'encontre de V._____ et I._____ Sàrl, pour détermination de l'existence comme de la quotité de toutes créances dont O._____ SA et Y._____ SA seraient les créancières de V._____ et de I._____ Sàrl."

Par télécopie du 30 janvier 2013, O._____ SA et Y._____ SA, relevant le lien de connexité entre leurs requêtes du 31 octobre 2012 et du 30 janvier 2013, ont requis la jonction des causes.

Lors de l'audience du 31 janvier 2013 devant la juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale, les intimés ont déclaré ne pas s'opposer à ce que la requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles du 30 janvier 2013 soit versée au dossier et fasse l'objet de la même décision de mesures provisionnelles.

Par ordonnance du 5 février 2013, la juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale a ordonné la suspension provisoire des poursuites n°s 6'354'714 et 6'354'717 de l'Office des poursuites du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut dirigées contre O._____ SA et Y._____ SA, dit que les frais de la décision suivaient le sort de la procédure provisionnelle, déclaré l'ordonnance immédiatement exécutoire et dit qu'elle resterait en vigueur jusqu'à droit connu sur le sort des mesures provisionnelles.

Le 7 février 2013, la juge déléguée a confirmé aux parties que l'action en annulation de poursuites déposée le 30 janvier 2013 par O. _____ SA et Y. _____ SA à l'encontre de V. _____ et I. _____ Sàrl avait été jointe à la cause pendante devant la Chambre patrimoniale cantonale introduite le 31 octobre 2012 par O. _____ SA et Y. _____ SA contre V. _____.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre une ordonnance de mesures provisionnelles (art. 308 al. 1 let. b CPC), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (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 d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979; RSV 173.01]).

L'intérêt des appelants est d'une valeur supérieure à 10'000 francs. Formé en temps utile par des parties qui y ont intérêt, l'appel interjeté est recevable.

1.2 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. 134 CPC (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure

civile, JT 2010 III 121, p. 134). Elle peut revoir librement l'appréciation des frais sur la base des preuves administrées en première instance (Tappy, op. cit., p. 135). Le large pouvoir d'examen en fait et en droit ainsi défini s'applique même si la décision attaquée est de nature provisionnelle (Tappy, op. cit., p. 136).

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 (cf. art. 317 al. 1 CPC). 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 42 c. 2 et les références citées).

Les appelants ont requis la fixation d'une audience d'appel afin qu'il soit procédé à l'audition, en qualité de témoin, du notaire Jean-Luc Marti. Ils n'allèguent toutefois, ni ne démontrent d'aucune manière, que les conditions visées à l'art. 317 CPC sont réalisées, de sorte que leur réquisition est irrecevable.

2. Les appelants concluent à la réforme de la décision attaquée en ce sens que les poursuites n^{os} 6'354'707, 6'354'714, 6'354'715 et 6'354'717 de l'Office des poursuites du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut ne doivent pas être suspendues.

2.1 a) A teneur de l'art. 85a LP (loi sur la poursuites pour dettes et la faillite du 11 avril 1889; RS 281.1), le débiteur poursuivi peut agir en tout temps au for de la poursuite pour faire constater que la dette n'existe pas ou plus ou qu'un sursis a été accordé (al. 1). S'il admet la demande, le tribunal ordonne l'annulation ou la suspension de la poursuite (al. 3).

L'art. 85a LP tend ainsi à corriger ce qui est souvent ressenti comme une rigueur excessive du droit des poursuites. Le législateur a introduit cette disposition pour éviter que le poursuivi ne soit soumis à l'exécution forcée sur son patrimoine à raison d'une dette inexistante ou inexigible; il a voulu offrir un moyen de défense supplémentaire à celui qui a omis de former opposition et ne peut ni solliciter la restitution du délai d'opposition, ni prouver par titre l'extinction de sa dette, afin de lui épargner la voie de l'action en répétition de l'indu (ATF 125 III 149 c. 2c, JT 1999 II 67; TF 5A_473/2012 du 17 août 2012 c. 1.1).

Cette action a une double nature. D'une part, à l'instar de l'action en libération de dette (cf. art. 83 al. 2 LP), elle est une action de droit matériel visant la constatation de l'inexistence de la créance ou l'octroi d'un sursis; d'autre part, elle a, comme l'art. 85 LP, un effet de droit des poursuites, en ceci que le juge qui admet l'action ordonne l'annulation ou la suspension de la poursuite (ATF 132 III 89 c. 1.1, JT 2010 I 244; ATF 125 III 149 c. 2c). Dans l'action en annulation de la poursuite de l'art. 85a LP, comme dans l'action en annulation en libération de dette, c'est au créancier et défendeur qu'il incombe d'établir sa prétention (TF 4A_96/2012 du 7 mai 2012 c. 4; ATF 119 II 305; Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, Articles 1-88, Lausanne 1999, n. 37 ad art. 85a LP; Bodmer/Bangert, Basler Kommentar, SchKG, Bâle 2010, n. 23 ad art. 86 LP; Schmidt, in Commentaire romand, Poursuite et faillite, Bâle 2005, n. 3 ad art. 86 LP). Plus précisément, le défendeur doit prouver les faits générateurs, ou constitutifs, à savoir les faits dont il déduit l'existence de la créance; en revanche, les faits destructeurs ou modificateurs, à savoir les faits qui entraînent l'extinction ou la modification de la créance, qu'invoque le poursuivi et demandeur doivent être prouvés par ce dernier (Gilliéron, op. cit., nn. 37 et 38 ad art. 85a LP).

b) L'introduction de l'action au fond n'a pas pour effet de suspendre la poursuite en cours, c'est-à-dire de faire obstacle à sa continuation (Gilliéron, op. cit. n. 53 ad art. 85a LP). Le juge saisi de l'action au fond peut toutefois suspendre provisoirement la poursuite dans

la mesure où, après avoir d'entrée de cause entendu les parties et examiné les pièces produites, il estime que la demande est très vraisemblablement fondée (art. 85a al. 2 LP). La suspension provisoire est une mesure provisionnelle qui sera remplacée le moment venu par le jugement au fond (Schmidt, op. cit., n. 7 ad art. 85a LP), lequel annulera la poursuite si la créance est inexistante et la suspendra si un sursis a été octroyé (Juge délégué CACI, 21 mars 2012/141 précité c. 3c).

La recevabilité de la requête de suspension provisoire de la poursuite de l'art. 85a al. 2 LP suppose qu'une action en constatation et en annulation au sens du premier alinéa de cette disposition ait valablement été déposée (Techio, *Feststellungsklagen und Feststellungsprozess nach Art. 85a SchKG*, thèse Zurich 1999, pp. 163 s.) et que les conditions posées pour la recevabilité de celle-ci soient réalisées ou, à tout le moins, rendues très vraisemblables. Le texte légal exige en effet que le juge porte son examen sur la caractère très vraisemblable du fondement de la demande ce qui implique nécessairement qu'il établisse, au préalable, la recevabilité de celle-ci. Il n'est pas concevable que la poursuite puisse être provisoirement suspendue alors que l'action au fond ne serait elle-même pas recevable, ce d'autant plus que le juge doit se montrer exigeant dans l'interprétation de la haute vraisemblance du bien-fondé de l'action afin de prévenir les actions abusives et les requêtes de suspension provisoire dilatoires (Juge délégué CACI, 21 mars 2012/141 précité c. 3d; CCiv, 14 février 2008/27, c. la).

Conformément à l'art. 85a al. 2 LP, le juge n'ordonne la suspension provisoire de la poursuite que si la demande "est très vraisemblablement fondée". D'ordinaire, la partie instante aux mesures provisionnelles doit rendre vraisemblable l'exactitude des faits qu'elle allègue, c'est-à-dire donner au juge l'impression, par des indices objectifs, que les faits en cause ont une certaine probabilité, sans qu'il ait à exclure l'hypothèse où les circonstances se présenteraient autrement; de même, quant à l'apparence du droit, il faut pour le moins que le procès ait des chances de succès, soit la possibilité d'une issue favorable de l'action. La simple vraisemblance ne suffit toutefois pas dans le cadre de la

suspension provisoire de l'art. 85a al. 2 LP, cette disposition fixant des conditions plus restrictives à son admission en ce sens que la demande doit être très vraisemblablement fondée (TF 5P.69/2003 du 4 avril 2003 c. 5.3).

2.2 Les appelants reprochent au premier juge de ne pas avoir procédé à une interprétation correcte de l'acte de vente signé par les parties le 2 mai 2012, celui-ci prévoyant une solidarité entre les appelants, d'une part, et les intimés, d'autre part. Ils lui font également grief de ne pas avoir examiné les conditions d'application de l'art. 85a LP.

a) Aux termes de l'art. 67 al. 1 LP, la réquisition de poursuite est adressée à l'office par écrit ou verbalement. Elle énonce: le nom et le domicile du créancier, et, s'il y a lieu, de son mandataire (ch. 1); le nom et le domicile du débiteur, et, le cas échéant, de son représentant légal (ch. 2).

Deux ou plusieurs créanciers, agissant comme Consorts et par l'intermédiaire d'un représentant commun, peuvent faire valoir leur créance par une seule et même poursuite uniquement s'il y a solidarité entre eux ou si la créance leur appartient en commun. Il n'est pas permis de joindre dans une même poursuite plusieurs créances appartenant individuellement à plusieurs créanciers (ATF 76 III 90; 71 III 164). Une telle jonction ne trouve aucune justification dans la loi et la LP ne la prévoit pas. Il n'est pas non plus indiqué de l'admettre, car il faut toujours tenir compte des exceptions que le débiteur peut opposer à l'un ou à l'autre des créanciers (ATF 71 III 165, JT 1946 II 75 précité).

La désignation inexacte, impropre ou équivoque, voire totalement fautive, ou incomplète d'une partie n'entraîne la nullité de la poursuite que lorsqu'elle est de nature à induire les intéressés en erreur et que tel a été effectivement le cas; si ces conditions ne sont pas remplies et que la partie, qui se prévaut de la désignation vicieuse, n'a pas été lésée dans ses intérêts, la poursuite ne sera pas annulée et, en cas de besoin, les actes de poursuite déjà établis seront rectifiés ou complétés

(ATF 114 III 62, rés. In JT 1990 II 182; ATF 102 III 135, rés. In JT 1978 II 62; Gilliéron, op. cit., n. 19 ad art. 67 LP). Si la désignation défectueuse du créancier permet de reconnaître sans difficulté le véritable créancier, l'acte doit être rectifié et la poursuite continuée (ATF 114 III 62, rés. in JT 1990 II 182 précité).

b) En vertu de l'art. 150 al. 1 CO (Code des obligations, loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le Code civil suisse; RS 220), il y a solidarité entre plusieurs créanciers lorsque le débiteur déclare conférer à chacun d'eux le droit de demander le paiement intégral de la créance et lorsque cette solidarité est prévue par la loi. Aucun cas de solidarité légale n'est réalisé en l'espèce. Quant à la solidarité conventionnelle, elle ne découle pas du simple fait que plusieurs créanciers concluent un contrat avec un débiteur. Elle ne prend naissance que lorsque le débiteur déclare être tenu pour le tout envers chacun des créanciers et confère à chacun d'eux le droit de réclamer le paiement intégral de la créance. Cette déclaration de volonté peut être expresse ou tacite et découler alors des circonstances (Romy, Commentaire romand, n. 3 ad art. 150 CO).

En présence d'un litige sur l'interprétation d'une disposition contractuelle, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle 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) (ATF 135 III 410 c. 3.2 p 412). Déterminer ce qu'un cocontractant savait ou voulait au moment de conclure relève des constatations de fait; la recherche de la volonté réelle des parties est qualifiée d'interprétation subjective (ATF 131 III 606 c. 4.1 p. 611). Si le juge parvient à établir une volonté réelle concordante des parties, il s'agit d'une constatation de fait qui lie en principe le Tribunal fédéral conformément à l'art. 105 al. 1 LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral; RS 173.110).

Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si leurs volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations faites et les comportements selon la théorie de la confiance; il doit donc

rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (on parle alors d'une interprétation objective). Le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 136 III 186 c. 3.2.1 p. 188 et les arrêts cités).

Le sens d'un texte, apparemment clair, n'est pas forcément déterminant, de sorte que l'interprétation purement littérale est prohibée. Même si la teneur d'une clause contractuelle paraît limpide à première vue, il peut résulter d'autres conditions du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que le texte de ladite clause ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu. Il n'y a cependant pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte accordé par les intéressés lorsqu'il n'existe aucune raison sérieuse de penser qu'il ne correspond pas à leur volonté (ATF 136 III 186 c. 3.2.1 p. 188).

c) En l'espèce, la vente du 2 mai 2012 prévoit, d'une part, la vente, pour 2'500'000 fr., par Y._____ SA à V._____ de la parcelle n° 1._____ de la Commune de [...] et, d'autre part, la vente, pour 3'000'000 fr., par O._____ SA à I._____ Sàrl de la parcelle n° 2._____ de la même commune. Les parties ont en outre convenu du paiement par V._____ d'un acompte de 250'000 fr. et par I._____ Sàrl d'un acompte de 300'000 fr., acomptes devant être répétés en cas de caducité de l'acte.

Il résulte du dossier que les appelants ont requis la restitution des montants de 300'000 fr. et 250'000 fr. en raison de la caducité de l'acte de vente à terme conditionnelle, conformément au chiffre 19 dudit acte. Or, celui-ci ne prévoit la solidarité ni des poursuivants, ni des poursuivies. Il ne précise pas que les venderesses déclarent être tenues pour le tout envers chacun des acheteurs, ni qu'il confère à chacun des acheteurs le droit de réclamer le remboursement intégral des sommes versées en cas de caducité du contrat. La solidarité des créanciers et des débiteurs n'est mentionnée nulle part dans l'acte de vente. Il n'est pas non plus possible, sur la base de ce contrat, de conclure à l'existence d'un

accord tacite portant sur une solidarité des créanciers. Le fait que les parties n'aient conclu qu'un seul et même acte portant sur la vente de deux parcelles, qui étaient indissociables l'une de l'autre, ne permet pas non plus de conclure à une solidarité entre les appelants.

Au vu de ce qui précède, on doit admettre que les appelants ne sont ni créanciers solidaires, ni titulaires en commun des créances déduites en poursuite. Dès lors, les intimées ont rendu très vraisemblables des problèmes de légitimation relatives aux créances litigieuses, soit à tout le moins des créances faisant l'objet des poursuites n^{os} 6'354'707 et 6'354'717 dont la cause de l'obligation indique "remboursement d'un acompte de 300'000 fr. par I._____ Sàrl à Y._____ SA" et "remboursement d'un acompte de 250'000 fr. par V._____ à O._____ SA". En effet, il n'existe aucun lien entre ces parties et donc, très vraisemblablement, aucune obligation.

2.3 La vente du 2 mai 2012 prévoit également une peine conventionnelle en cas de défauts soit des venderesses soit des acheteurs dans l'exécution de leurs obligations (ch. 23) ainsi que l'obligation, pour les acheteurs, d'entreprendre sans désespérer d'ici au 31 mai 2012 au plus tard, toute démarche nécessaire ou utile en vue de la réalisation des conditions objet du ch. 17, soit notamment obtenir deux crédits hypothécaires de 2 millions chacun (ch. 18 et 17 let. c).

Dans un courriel du 14 mai 2012, l'appelant V._____ a informé S._____ du refus de l'UBS, banque avec laquelle il entretenait des relations professionnelles et patrimoniales, de leur accorder un crédit et de leur décision, en conséquence, de renoncer à l'achat envisagé. Le 1^{er} juin 2012, S._____ a indiqué à V._____ qu'il avait contacté plusieurs établissements bancaires dont certains - la BCBE, une autre succursale d'UBS, ainsi que la Raiffeisen - s'étaient montrés intéressés par le projet. Par courriers des 4 et 11 juin 2012, la BCV et le Crédit Suisse ont refusé de financer les appelants. Le 6 juillet 2012, la BCBE a informé S._____ qu'elle était prête à discuter du financement avec les acheteurs. Il ne résulte pas du dossier que les appelants auraient contacté ce dernier

établissement, ni discuté de l'aide qu'aurait éventuellement pu leur fournir S._____ dans la réalisation de leur projet.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, les intimées ont démontré que les appelants ont très vraisemblablement violé leurs obligations dans la mesure où les acheteurs ne semblent pas avoir agi sans désespérer, à savoir avec persévérance, pour obtenir le financement nécessaire à l'achat des immeubles. Au contraire, ils semblent avoir renoncé très rapidement, à savoir dès le préavis négatif de l'UBS en date du 14 mai 2012. Dans ces conditions, il n'est pas exclu que le montant total de 550'000 fr. soit acquis aux venderesses, à titre de peine conventionnelle et que, par conséquent, les créances soient infondées. La demande des intimées paraît ainsi très vraisemblablement fondée.

3. En conclusion, l'appel est rejeté et l'ordonnance de mesures provisionnelles du 19 février 2013 confirmée.

Les frais de deuxième instance, arrêtés à 3'000 fr., sont mis à la charge des appelants qui succombent (art. 106 al. 1 CPC).

Par ces motifs,
la juge déléguée de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
p r o n o n c e :

- I. L'appel est rejeté.
- II. L'ordonnance est confirmée.
- III. Les frais judiciaires, arrêtés à 3'000 fr. (trois mille francs), sont mis à la charge des appelants V._____ et I._____ Sàrl, solidairement entre eux.

IV. L'arrêt motivé est exécutoire.

La juge déléguée :

La greffière :

Du 26 juin 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 Bernard Katz, avocat (pour V. _____ et I. _____ Sàrl),
- Me Christophe Sivilotti, avocat (pour O. _____ SA et Y. _____ SA).

Le juge délégué de la Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est de 550'000 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 :

- Mme la juge déléguée de la Chambre patrimoniale.

La greffière :