

COUR CIVILE

Ordonnance de mesures préprovisionnelles et provisionnelles dans la cause divisant **X.**_____, à Genève, d'avec **G.**_____, à [...], et **G.**_____ **SA**, à [...].

Audience du 17 novembre 2010

Présidence de M. HACK, juge instructeur
Greffier : M. Kramer

Statuant immédiatement à huis clos, le juge instructeur considère :

En fait :

1. La requérante X._____, dont le siège est à Genève, a pour but l'exercice d'activités entrant dans le cadre d'une fiduciaire, soit notamment l'organisation, la tenue et la révision de comptabilités, l'informatique ainsi que les affaires fiscales et juridiques.

L'intimé G._____ est administrateur, avec signature individuelle, de K._____ et S._____ SA, dont la raison sociale est devenue par la suite G._____ SA. L'intimé est propriétaire des

parcelles n^{os} 615, 616 et 623 de la commune de M._____, alors que les parcelles n^{os} 613 et 614 de cette commune sont la propriété de S._____
SA.

L'ensemble de ces parcelles faisait partie d'un projet immobilier dénommé " [...]", qui prévoyait notamment la construction de cinq unités de bâtiments. Les parcelles n^{os} 613, 614, 615 et 616 correspondaient aux projets de construction des unités de bâtiments 1, 2, 3 et 4, alors que le groupe de bâtiments de l'unité 5 devait être construit sur la parcelle n^o 623. Les parcelles précitées étaient situées dans une zone soumise au plan de quartier dit " [...]", qui était notamment délimité au nord-ouest par le projet de " R._____".

2. a) Le 14 novembre 2005, une demande de permis de construire a été déposée auprès de la commune de M._____ pour le projet de construction du groupe de bâtiments de l'unité 5, correspondant à la parcelle n^o 623. L'enquête publique a duré du 13 décembre 2005 au 12 janvier 2006.

b) Le 14 novembre 2005, les propriétaire des parcelles n^{os} 613 à 617 et 621 de la commune de M._____ ont déposé une demande de permis de construire pour les bâtiments prévus par les unités de réalisation 1 à 4 du plan de quartier, comprenant notamment 284 places de parcs 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'N._____, propriétaire du bien-fonds contigu.

Le 24 septembre 2006, le corps électoral de la commune de M._____ 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 gare, dite " R._____ ", 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 le 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 " R. _____", 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' [...].

3. Le 24 juin 2008, S. _____ SA, représentée par l'intimé, a conclu avec la requérante un contrat intitulé "vente à terme conditionnelle et droit d'emption" portant sur les parcelles n^{os} 613 et 614. Cet acte a été instrumenté par le notaire L. _____, à M. _____, sous le n^o 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, l'un portant sur les parcelles n^{os} 615 et 616, soit l'acte instrumenté sous le n^o 5'493, l'autre sur la parcelle n^o 623, soit l'acte n^o 5'494.

Le contrat relatif aux parcelles n^{os} 613 et 614 prévoyait en particulier ce qui suit :

"(...)

I. EXPOSE

Les comparantes exposent préalablement ce qui suit :

(...)

- C -

L'acquiesse souhaite faire construire des bâtiments sur les parcelles 613 et 614 sus-désignées et 615, 616 et 623 de la commune de M. _____.

La mise à l'enquête des bâtiments projetés sur les parcelles 613 et 614 sus-désignées et 615 et 616 de la commune de M. _____ a été déposée le quatorze novembre deux mille cinq.

L'enquête publique a duré du quatorze février au six mars deux mille six.

Quant à la mise à l'enquête du bâtiment projeté sur la parcelle 623 susmentionnée, elle 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.

Les deux demandes susmentionnées sont toujours enregistrées à la commune de M. _____ et les permis y relatifs peuvent être délivrés à tout moment. Ils ne le sont pas à ce jour en raison d'une procédure pendante qui concerne la R. _____ uniquement.

Pour permettre de débiter une partie des constructions objet des mises à l'enquête susmentionnées, soit les bâtiments prévus sur les parcelles 613 et 614 sus-désignées et 615 et 616 susmentionnées, il a été déposé une demande d'enquête complémentaire qui concerne les bâtiments numéros un, deux et trois du projet et le parking qui devrait être construit sous la structure du bâtiment quatre. Cette mise à l'enquête complémentaire a été déposée le quatorze août deux mille sept et soumise à l'enquête publique du vingt-neuf septembre au vingt-neuf octobre deux mille sept.

(...)

II. VENTE

S. _____ SA vend à X. _____, qui acquiert, pour elle ou son nommable, qui sera le fonds immobilier B. _____, les parcelles 613 et 614 de la commune de M. _____ sus-désignées.

Le fonds B. _____, dont la banque dépositaire sera la Banque [...] (...) et la société de direction [...] SA, à M. _____, est actuellement en cours d'agrément auprès de l'autorité de surveillance et de la Commission fédérale des banques.

La présente vente est convenue aux clauses et conditions suivantes :

(...)

8.- Prix

Le prix est convenu à la somme totale de

**DIX-HUIT MILLIONS DEUX CENT MILLE FRANCS
(fr. 18'200'000.--)**

à l'exclusion de toute autre prestation dont il ne serait pas parlé dans le présent acte.

Ce montant sera entièrement payé de la manière suivante :

a) par le versement d'un acompte de neuf cent dix mille francs fr. 910'000.--
sur le compte numéro [...] dont l'Association [...] est titulaire
auprès d' [...] S.A., à [...], d'ici au trente juin prochain, et

b) par le versement du solde de dix-sept millions deux cent nonante mille francs fr.

17'290'000.--

sur le compte susmentionné, d'ici au jour de l'exécution de la présente vente.

Total égal au prix :

Dix-huit millions deux cent mille francs. fr.

18'200'000.--

- Intérêts à charge de la venderesse

Dès la signature de la réquisition de transfert immobilier mentionnée sous chapitre huit (VIII.) ci-après, la venderesse sera redevable à l'acquéresse d'un intérêt calculé sur un montant total de

sept millions cinq cent mille francs (fr. 7'500'000.--) au taux annuel du crédit Libor plus un quart pour cent, et ce, jusqu'à l'obtention du permis de construire la superstructure du bâtiment quatre mentionné sous lettre "C" de l'exposé ci-dessus, mais au plus tard jusqu'à la date de caducité du présent acte.

Cet intérêt sera dû trimestriellement, soit à la fin des mois de mars, juin, septembre et décembre de chaque année, la première fois à la fin du trimestre qui suivra la signature de la réquisition de transfert immobilier.

Par obtenir un permis, il faut comprendre qu'il est tenu à disposition par l'autorité contre paiement de l'émolument ad hoc, à supporter par l'acquiesse.

- Intérêts à charge de l'acquiesse

Dès le trente-et-unième (31^{ème}) jour après l'obtention du permis de construire et jusqu'au jour de la signature de la réquisition de transfert, l'acquiesse devra à la venderesse un intérêt calculé sur le solde du prix de dix-sept millions deux cent nonante mille francs (fr. 17'290'000.--) au taux annuel de quatre point vingt-cinq pour cent (4.25 %) l'an. Cet intérêt sera payé en même temps que celui qui est convenu à charge de la venderesse au chapitre immédiatement ci-avant.

Par obtenir un permis, il faut comprendre qu'il est tenu à disposition par l'autorité contre paiement de l'émolument ad hoc.

(...)

IV. EXECUTION

La présente vente sera exécutée dans les trente jours après la réalisation des conditions ci-après.

V. CADUCITE

La caducité de la présente convention est fixée au premier novembre deux mille dix.

Si, à la date susmentionnée, les permis de construire ne sont pas encore accordés de manière définitive et exécutoire, ensuite de recours ou oppositions, les parties s'engagent d'ores et déjà à prolonger ultimement, par acte authentique :

- la validité du présent acte jusqu'au premier novembre deux mille douze, et

- l'échéance du droit d'emption concédé ci-après jusqu'au trois décembre deux mille douze,

toutes autres clauses restant inchangées.

VI. CONDITIONS

La présente vente est soumise aux trois conditions cumulatives suivantes :

A) Que le permis de construire requis de la commune de M. _____ le quatorze novembre deux mille cinq et dont parlé ci-dessus soit délivré de manière définitive et exécutoire, tous délais de recours échus, c'est-à-dire entré en force.

La venderesse s'engage à informer l'acquiesse de l'évolution de la procédure relative à la délivrance du permis de construire et à l'avertir immédiatement lorsque ledit permis sera devenu définitif et exécutoire, tous délais de recours échus.

B) Que l'acquiesse signe immédiatement après les présentes deux ventes à terme par lesquelles elle acquiert conditionnellement les parcelles 615, 616 et 623 de la commune de M. _____.

C) Qu'il soit signé un acte authentique par lequel la promesse de vente et d'achat objet de la minute numéro trois mille cent nonante-quatre de Maître V. _____, notaire à M. _____, est annulée et remplacée par un acte qui prévoit que la venderesse

promet de céder, à [...], un local commercial de cent septante mètres carrés (170 m²), sis au rez-de-chaussée du futur immeuble à construire sur la parcelle 613 sus-désignée, ainsi que deux places de stationnement, moyennant le paiement d'une somme totale de trois cent mille francs (fr. 300'000.--) par ce dernier, et, en échange [...] promet de céder à la venderesse la parcelle 618 de la commune de M._____.

Dans l'hypothèse où les conditions susmentionnées n'étaient pas réalisées d'ici à la date de caducité ci-dessus et aucun acte de prolongation signé, la présente vente serait purement et simplement caduque, les parties étant déliées de leurs engagements respectifs, sans qu'il ne soit dû d'indemnité de part ni d'autre.

VII. TRAVAUX EFFECTUES ET FRAIS ENGAGES

En vue de la réalisation des bâtiments à construire sur les parcelles sus-désignées, soit sur les parcelles 613 et 614 de la commune de M._____, et sur les parcelles 615, 616 et 623 de dite commune, différents travaux ont été effectués et frais engagés, selon [...] dont la liste récapitulative, signée ce jour des parties, est produite pour demeurer ci-annexée (annexe neuf (9)), savoir :

a) le management pour une valeur totale de deux millions quatre cent cinquante-neuf mille neuf cent huitante francs fr. 2'459'980.-

b) des travaux payés selon bons de paiement répertoriés dans le document intitulé «Travaux payés », pour une valeur totale de deux millions sept cent cinquante mille six cent septante-huit francs et vingt centimes fr. 2'750'678.20

Valeur totale : cinq millions deux cent dix mille six cent cinquante-huit francs et vingt centimes fr. 5'210'658.20

La somme totale de cinq millions deux cent dix mille six cent cinquante-huit francs et vingt centimes (fr. 5'210'658,20) ci-dessus a été investie par la venderesse à raison de deux millions quatre cent huitante-deux mille cinq cent soixante-quatre francs et vingt centimes (fr. 2'482'564,20) pour les parcelles objet de la présente vente et sera virée par l'acquéresse sur le compte susmentionné, au plus tard dans les trente jours après le paiement du solde du prix dont parlé sous point huit (8.-) « **Prix** » du chapitre deux (II.-) « Vente » ci-dessus.

Les montants ci-dessus sont considérés comme solde de tout compte et prétentions futures jusqu'aux et y compris les obtentions des permis de construire exécutoires, tous délais de recours échus.

D'ici au jour de la signature de la réquisition de transfert, l'acquéresse remettra à la venderesse une garantie de couverture financière pour un montant total de cinq millions deux cent dix mille six cent cinquante-huit francs et vingt centimes (fr. 5'210'658,20).

(...)

IX. CLAUSE PENALE

Dès lors que les conditions convenues ci-dessus seront réalisées, si l'une des deux parties ne peut ou ne veut pas donner suite aux obligations qui découlent pour elle du présent acte, l'autre partie, non défaillante, pourra exiger le paiement immédiat d'une peine conventionnelle d'un montant égal aux dix pour cent (10 %) du prix total.

Cette peine est convenue au sens des dispositions de l'article cent soixante alinéa deux du Code des obligations, la partie non défaillante pouvant exiger à la fois que le contrat soit exécuté et que la peine soit acquittée.

(...)

XII. DROIT D'EMPTION

Pour garantir les droits de l'acquéresse, la venderesse concède à cette dernière, qui accepte, un droit d'emption dont l'objet est les parcelles 613 et 614 de la commune de M. _____ sus-désignées.

Prix total : dix-huit millions deux cent mille francs (fr. 18'200'000.--)

Acompte versé : neuf cent dix mille francs (fr. 910'000.--)

Exécution de la vente : premier novembre deux mille dix ou à une date antérieure fixée d'un commun accord entre parties.

Echéance du droit d'emption et de son annotation au Registre foncier : premier décembre deux mille dix.

Pour le surplus, le présent droit d'emption est concédé aux mêmes conditions que celles de l'acte qui précède, notamment cessible aux éventuels nommables de l'acquéresse.

(...)"

Le contrat relatif aux parcelles n^{os} 615 et 616 prévoyait des clauses identiques à celui se rapportant aux parcelles n^{os} 613 et 614, sous réserve notamment des éléments suivants :

"(...)

7.- Prix

Le prix est convenu à la somme totale de

DOUZE MILLIONS DE FRANCS
(fr. 12'000'000.--)

à l'exclusion de toute autre prestation dont il ne serait pas parlé dans le présent acte.

Ce montant sera entièrement payé de la manière suivante :

a) par le versement d'un acompte de six cent mille francs fr. 600'000.--
sur le compte numéro [...] dont l'Association des [...] est titulaire auprès d' [...] S.A., à [...], d'ici au trente juin prochain, et

b) par le versement du solde de onze millions quatre cent mille francs fr. 11'400'000.--

sur le compte susmentionné, d'ici au jour de l'exécution de la présente vente.

Total égal au prix :

Douze millions de francs. fr.

12'000'000.--

(...)

VI. CONDITIONS

La présente vente est soumise aux deux conditions cumulatives suivantes :

A) Que le permis de construire requis de la commune de M. _____ le quatorze novembre deux mille cinq et dont parlé ci-dessus soit délivré de manière définitive et exécutoire, c'est-à-dire entré en force.

Le vendeur s'engage à informer l'acquiesse de l'évolution de la procédure relative à la délivrance du permis de construire et à l'avertir immédiatement lorsque ledit permis sera devenu définitif et exécutoire.

B) Que l'acquiesse signe immédiatement après les présentes une vente à terme par laquelle elle acquiert conditionnellement la parcelle 623 de la commune de M._____.

Dans l'hypothèse où les conditions susmentionnées n'étaient pas réalisées d'ici la date de caducité ci-dessus et aucun acte de prolongation signé, la présente vente serait purement et simplement caduque, les parties étant déliées de leurs engagement respectifs, sans qu'il ne soit dû d'indemnité de part ni d'autre.
(...)"

Les clauses de l'acte notarié relatif à la parcelle n° 623 étaient également rédigées de manière analogue à celles des contrats cités ci-dessus, sous réserve de ce qui suit :

"(...)

7.- Prix

Le prix est convenu à la somme totale de

HUIT MILLIONS DE FRANCS

(fr. 8'000'000.--)

à l'exclusion de tout autre prestation dont il ne serait pas parlé dans le présent acte.

Ce montant sera entièrement payé de la manière suivante :

- a) par le versement d'un acompte de quatre cent mille francs fr. 400'000.--
sur le compte numéro [...] dont l'Association [...] est titulaire auprès d' [...] S.A., à [...], d'ici au trente juin prochain, et
- b) par le versement du solde de sept millions six cent mille francs fr. 7'600'000.-

sur le compte susmentionné, d'ici au jour de l'exécution de la présente vente.

Total égal au prix :

Huit millions de francs. fr. 8'000'000.-

=
(...)

VI. CONDITION

La présente vente est soumise à la condition que le permis de construire requis de la commun de M._____ le quatorze novembre deux mille cinq et dont parlé ci-dessus soit délivré de manière définitive et exécutoire, c'est-à-dire entré en force.

Le vendeur s'engage à informer l'acquiesse de l'évolution de la procédure relative à la délivrance du permis de construire et à l'avertir immédiatement lorsque ledit permis sera devenu définitif et exécutoire.

Dans l'hypothèse où la condition susmentionnée n'était pas réalisée d'ici à la date de caducité ci-dessus et aucun acte de prolongation signé, la présente vente serait purement et simplement caduque, les parties étant déliées de leurs engagements respectifs, sans qu'il ne soit dû d'indemnité de part ni d'autre.

(...)"

4. a) Par décision du 26 septembre 2008, la Municipalité de M._____ a délivré le permis de construire relatif au projet modifié portant sur la construction des unités de construction 1, 2 et 3 ainsi que sur le sous-sol du bâtiment 4 et levé l'opposition formée par N._____.

Ce dernier a recouru contre cette décision le 17 octobre 2008 auprès de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal.

Par arrêt du 6 octobre 2009, la Cour précitée a rejeté le recours et confirmé la décision de la Municipalité de M._____ du 26 septembre 2008.

N._____ s'est pourvu contre cet arrêt auprès du Tribunal fédéral, qui a rejeté le recours, dans la mesure de sa recevabilité, par arrêt du 16 mars 2010.

b) Par décision du 26 octobre 2009, la Municipalité de M._____ a accordé à l'intimé le permis de construire n° 6'494 relatif à la parcelle n° 623, soit à l'unité de bâtiments 5. Sous la rubrique taxes de cette décision, il était précisé que la taxe réglementaire s'élevait à 9'000 fr., montant auquel s'ajoutait les frais spéciaux par 280 fr. 40, soit au total 9'280 fr. 40.

Ce même jour, la Municipalité de M._____ a adressé aux architectes de l'intimé les conditions particulières communales, faisant partie intégrante du permis de construire précité et dont la teneur est la suivante :

"(...)

A la suite de l'examen de votre dossier par nos services techniques, nous vous faisons part des remarques dont il y aura lieu de tenir compte :

(...)

1.b Autorisation de défrichement : Conformément à la décision du Service des forêts, de la faune et de la nature (SFFN) du 24 mai 2006, un montant de Fr. 120'000.-- est payable avant la délivrance du permis de

construire. Dans ce contexte, le présent permis de construire n'entrera en vigueur qu'après paiement de notre facture N° 14832 du 22.08.2006.

(...)

1.1.4. **Taxes compensatoires** : Conformément à la convention du 18 janvier 2005, les taxes suivantes doivent être payées à la délivrance du permis de construire :

Art. 5 Taxe de financement des infrastructures
Fr. 65,00/m² x 6100 m² = Fr. 396'500,00

Art. 18 Frais de légalisation du plan de quartier
Fr. 2,30/m² x 6100 m²= Fr. 14'030,00

Art. 19 Contribution aux frais d'étude
Fr. 15,00/m² x 6100 m²= Fr. 91'500,00

Total **Fr.**
502'030,00

(...)"

Selon les extraits de compte établis par la Banque [...], l'intimé a versé au Service des finances de la ville de M._____ les montants de 120'000 fr. le 10 novembre 2009, de 9'280 fr. 40 le 2 juillet 2010 et de 502'030 fr. le 3 août suivant.

5. Par courrier du 6 avril 2010, le conseil de l'intimé et de S._____ SA a, en substance, signifié à la requérante que ses clients entendaient procéder dans les meilleurs délais à l'exécution de tous leurs engagements, qu'une réunion à cet effet était fixée au 12 mai suivant et que la requérante devait se déterminer rapidement sur les questions qui posaient encore problème. A cet égard, il était précisé que les ventes portant sur les parcelles n^{os} 614, 615, 616 et 623 étaient liées, de sorte que les vendeurs étaient en droit de disposer d'une garantie équivalente au montant global de la vente et ce pour la date de signature. A défaut, la requérante devait fournir un document indiquant la garantie et le nom de la banque qui procéderait à l'émission de celle-ci. Elle devait également préciser si le fonds immobilier B._____ avait été constitué, si ledit fonds était effectivement l'acheteur, cas échéant le véritable acquéreur, et si l'intimée entendait céder les actes de vente.

6. A la demande de l'intimé, les parties ont été convoquées à une séance, à l'Etude du notaire L._____, à M._____, le 8 avril 2010 à 16 heures, afin de signer la réquisition du transfert de la parcelle n° 623.

Par télécopie du 8 avril 2010 envoyée à la requérante à 12 heures 59, l'intimé s'est notamment exprimé comme il suit :

"(...)

Nous nous référons à la signature de **ce jour à 16 heures** chez Me L._____ et vous trouvez ci-joint les factures en suspens qui doivent être soldé (sic) avec le transfert de propriétés parcelle n° 623, soit :

- 1. CHF 120'000.—,**
- 2. CHF 502'030.—,**
- 3. CHF 9'280.40,**
- 4. CHF 850'000.—**

Pour les montants de **1-3**, voir lettre du 26.10.2009 de la commune de M._____, ainsi que les factures en annexes. Le montant **4**, voir acte de vente ainsi que la copie de la lettre adressée à [...], respectivement à Monsieur [...] du 31 mars 2010.
(...)."

Ce même jour à 16 heures, l'intimé, d'une part, et, d'autre part, [...] et [...], tous deux ayant la signature collective à deux de B._____ SA, ont comparu devant le notaire L._____, étant précisé que les administrateurs de B._____ SA agissaient en tant que représentants de la requérante. Les parties n'étant pas parvenue à s'entendre sur l'exécution de la vente de la parcelle n° 623, elles ont toutes deux demandé au notaire L._____ d'établir le constat de carence suivant :

"(...)

I. EXPOSE

Les comparants exposent préalablement ce qui suit :

- A.-

Par acte instrumenté le vingt-quatre juin deux mille huit sous numéro 5'494 des minutes du notaire soussigné, les comparants ont convenu d'une vente à terme conditionnelle et droit d'emption.

- B.-

Cet acte prévoit notamment :

- sous chapitre sept (VII.) « TRAVAUX EFFECTUES ET FRAIS ENGAGES » que X._____ doit remettre à G._____, d'ici au jour de la signature de la réquisition de transfert, une garantie de couverture financière pour un montant total de cinq millions deux cent dix mille six cent cinquante-huit francs et vingt centimes (fr. 5'210'658,20),

- sous chapitre deux (II.) «VENTE», point sept (7.-) «Prix», l'acquéresse doit verser sur le compte dont l'Association [...] est titulaire, d'ici au jour de l'exécution de la présente vente le montant de sept millions six cent mille francs (fr. 7'600'000.--) qui correspond au solde du prix,

- sous chapitre deux (II.) « VENTE », point sept (7.-) «Prix», rubrique « Intérêts à charge de l'acquiesse », l'acte en cause prévoit que dès le trente-et-unième (31^{ème}) jour après l'obtention du permis de construire et jusqu'au jour de la signature de la réquisition de transfert, l'acquiesse devra au vendeur un intérêt calculé sur le solde du prix de sept millions six cent mille francs (fr. 7'600'000.--) au taux annuel de quatre point vingt-cinq pour cent (4.25 %) l'an.

II. CONSTAT

Cela exposé, le notaire soussigné constate :

a) qu'à titre de garantie de couverture financière, X._____ a remis en début de séance au notaire soussigné deux actes de cautionnement notariés [...], pour un montant total de quatre millions cent dix-neuf mille quatre cent vingt francs et vingt centimes (fr. 4'119'420,20), dont photocopies ci-jointes. Le solde à garantir, soit un montant d'un million nonante et un mille deux cent trente-huit francs (fr. 1'091'238.--), est consigné chez Maître V._____ ci-après nommé, selon déclaration de ce dernier. G._____ considère que ces cautionnements ne constituent pas une garantie suffisante puisqu'il n'a pas eu le temps matériel de vérifier la solvabilité des cautions. Quant à X._____, elle considère avoir rempli cette obligation à la lettre.

b) aucune somme, hormis l'acompte de quatre cent mille francs (fr. 400'000.--), n'a été versée sur le compte de l'Association [...] susmentionné en relation avec l'affaire en cause. Par contre, Maître V._____, notaire à M._____, a accompagné les représentants de la société X._____ et a déclaré tant aux parties qu'au notaire soussigné qu'il détenait pour le compte de la société prénommée une somme totale de huit millions cinquante-sept mille neuf cent soixante francs (fr. 8'057'960.--) qu'il était en mesure de faire virer immédiatement sur le compte susmentionné, par virement de compte à compte ensuite d'un ordre à adresser par télécopie et attendu par un employé de la banque pour exécution immédiate. Cette somme est composée des montants suivants :

- solde du prix de sept millions six cent mille francs fr.

7'600'000.--

- intérêts du vingt-sept novembre deux mille neuf au
huit avril deux mille dix de cent sept mille neuf cent
soixante francs fr. 107'960.-

-

- provision pour garantir le paiement des frais d'achat,
en particulier les droits de mutation de trois cent
cinquante mille francs fr. 350'000.-

-

Total égal : huit millions cinquante-sept mille neuf cent
soixante francs fr. 8'057'960.-

=

c) que X._____ n'a pas versé les quatre montants demandés par G._____ par lettre de ce jour adressée par télécopie à X._____, dont photocopie ci-jointe, montants qu'elle conteste devoir, notamment par ce qu'elle n'a pas eu le temps matériel d'en vérifier le bien-fondé.

d) les deux parties ont déclaré vouloir exécuter ultérieurement l'acte de vente précité.

(...)"

Entendu en qualité de témoin lors de l'audience de mesures provisionnelles tenue le 11 octobre 2010, le notaire V._____ a en substance déclaré que le solde du prix de la parcelle n° 623 était sur son compte au moment du constat de carence précité. Il a toutefois précisé qu'une grande partie de cette somme, qui était empruntée, avait été reversée le soir même au prêteur.

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 L._____ pour l'exécution des ventes à terme des parcelles n°s 613 à 616 de la commune de M._____. A leur demande, le notaire précité a établi un constat de carence n° 6'539, selon lequel l'intimé avait notamment produit les permis de construire concernant les parcelles n°s 613 à 617 et 621, alors que la requérante n'avait versé aucun fonds sur le compte dont l'Association [...] était titulaire, rubrique "notaire L._____", 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 S._____ SA, se départir des actes de ventes n°s 5'492, 5'493 et 5'494, exigeant le paiement de la peine conventionnelle et réservant tout dommage supplémentaire.

8. Par demande du 12 mai 2010 adressée à la Cour civile, la requérante X._____ a pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

" **I.-**

Ordre est donné au conservateur du Registre foncier d'inscrire X._____ en qualité de propriétaire de la parcelle 623 de la commune de M._____, en propriété individuelle, en lieu et place de G._____.

II.-

G._____ est débiteur de X._____ 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, l'intimé G._____ a conclu avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions de la demande du 12 mai 2010 et, reconventionnellement, à ce que X._____ soit condamnée à lui payer la somme de 800'000 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 26 avril 2010.

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 le 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' [...] a ainsi notifié le 1^{er} juillet 2010 à l'intimé, par le biais de sa secrétaire, la 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; 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, au 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 un bordereau de pièces, les écritures précédentes portant la mention "projet".

10. Par requête de mesures préprovisionnelles et provisionnelles du 19 août 2010, G. _____ a pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

"A titre d'extrême urgence"

- I.-** Suspendre provisoirement la poursuite n° [...] à l'encontre du poursuivi G. _____ sur la requête de la poursuivante X. _____, jusqu'à droit définitivement connu sur la présente requête de mesures provisionnelles ;
- 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 n° [...] à l'encontre du poursuivi G. _____ sur requête de la poursuivante X. _____, 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'Uitikon 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 X. _____ et G. _____ (CO10.015427/2)."

Par ordonnance de mesures préprovisionnelles du 20 août 2010, le juge instructeur a ordonné la suspension provisoire de la poursuite n° [...] dirigée contre l'intimé, jusqu'à droit connu sur la requête de mesures provisionnelles.

A la suite de l'audience tenue le 11 octobre 2010, le juge instructeur a rendu le même jour une ordonnance admettant la requête de mesures provisionnelles déposée le 19 août 2010 par l'intimé, suspendant provisoirement la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites d'Uitikon 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.

11. Par requête de conciliation hors compétence du 25 octobre 2010 adressée au juge de paix du district de M._____, 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 X._____ en qualité de propriétaire des parcelles 613 et 614 de la commune de M._____, en propriété individuelle, en lieu et place de G._____ SA.

II.-

La société G._____ SA est débitrice de X._____ et lui doit paiement de la somme de CHF 1'820'000.00, avec intérêts à 5% l'an dès le 12 mai 2010."

Le même jour, la requérante a adressé une seconde requête de conciliation hors compétence au juge de paix du district de M._____, sollicitant également la tenue d'une audience de conciliation et concluant, avec suite de frais et dépens, à ce qu'ordre est donné au Conservateur du Registre foncier de l'inscrire en qualité de propriétaire individuel des parcelles n°s 615 et 616 de la commune de M._____ en lieu et place de l'intimé et à ce que ce dernier est son débiteur et lui doit paiement de 1'200'000 fr., avec intérêts à 5 % l'an dès le 12 mai 2010.

12. a) Par requête de mesures préprovisionnelles et provisionnelles du 21 octobre 2010, la demanderesse au fond et requérante X. _____ 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 1^{er} novembre 2010, resp. le 1^{er} décembre 2010, fixé dans l'acte de vent n° 5'494 instrumenté par le notaire L. _____ en date du 24 juin 2008 est prorogé jusqu'à droit connu, d'une manière définitive et exécutoire, dans la cause au fond (CO10.015427).
- 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 n° 5'494 et du droit d'emption y figurant en faveur de X. _____ juste (sic) à droit connu au sur (sic) la cause au fond, actuellement pendante devant la Cour Civile du Tribunal cantonal, divisant X. _____ d'avec G. _____ (CO10.015427)."

Par avis du 22 octobre 2010, le juge instructeur a rejeté la requête de mesures préprovisionnelles précitée.

b) Par requête de mesures préprovisionnelles et provisionnelles du 25 octobre 2010, la requérante a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce qui suit :

"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 1^{er} novembre 2010, resp. le 1^{er} décembre 2010, fixé dans l'acte de vente n° 5'492 instrumenté par le notaire L. _____ 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 n° 5'492 et du droit d'emption y figurant en faveur de X. _____ 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 M. _____, de la compétence de la Cour civile du Tribunal cantonal, divisant X. _____ d'avec G. _____ SA (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 n° 5'493, relatif aux parcelles n°s 615 et 616, propriétés de l'intimé G._____.

Dans un courrier du 27 octobre 2010, le conseil des intimés G._____ et G._____ SA 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.

Dans une lettre du 15 novembre 2010, les intimés ont requis la production de l'entier des actes de procédure et des pièces produites tant à titre provisionnel que dans le cadre de la procédure au fond pendante entre les parties.

c) Lors de l'audience de ce jour, la requérante a déclaré modifier la conclusion II de sa requête du 21 octobre 2010 en ce sens que "le Conservateur du Registre foncier est requis de prolonger l'annotation [...] sur les parcelles n°s 613 et 614 de la commune de M._____ 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 n° 5'492 et du droit d'emption y figurant en faveur de X._____ jusqu'au 31 décembre 2015, subsidiairement jusqu'au 31 décembre 2012". La requérante a déclaré modifier de manière similaire les conclusions de ses deux autres requêtes, s'agissant des parcelles n°s 615, 616 et 623 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 n^{os} 613 et 614 de la commune de M. _____ en faveur de X. _____ 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, les intimés ont déclaré contester l'ensemble des allégations des trois requêtes de mesures préprovisionnelles et provisionnelles et ont 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 de ce jour et qu'une seule ordonnance serait rendue. Il les a informées que le dossier CO10.015427 avait été produit, avec celui des mesures provisionnelles requises par l'intimé G. _____ le 19 août 2010.

Les témoins [...] et [...] ont été entendus.

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 précités. L'intimé a également confirmé que le permis de construire relatif à la parcelle n^o 623

était entré en force après qu'il ait payé à la commune de M._____ une somme d'environ 600'000 francs.

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.

En droit :

I. a) La requérante conclut principalement à ce que les délais d'exécution des ventes et de la caducité des actes notariés n^{os} 5'492, 5'493 et 5'494 ainsi que des droits d'emption relatifs aux parcelles n^{os} 613 à 616 et 623 de la commune de M._____ soient prorogés jusqu'à droit connu dans la cause au fond. Elle conclut également à ce que le Conservateur du Registre foncier est requis de prolonger les annotations sur les parcelles litigieuses de la commune de M._____ avant l'échéance des actes de vente, et d'inscrire la prorogation de la caducité des actes notariés et des droits d'emption y figurant en sa faveur jusqu'au 31 décembre 2015, subsidiairement jusqu'au 31 décembre 2012. A titre subsidiaire, la requérante conclut 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 sur les parcelles n^{os} 613 à 616 et 623 de la commune de M._____ en sa faveur jusqu'à droit jugé dans la cause au fond.

Les intimés se sont opposés aux conclusions de la requérante et ont subsidiairement conclu à ce que la requérante soit astreinte à fournir des sûretés dans un délai de cinq jours dès la notification des dispositifs des ordonnances et, plus subsidiairement, dans un délai de quinze jours dès notification des décisions motivées, à hauteur de 43'410'658 fr. 20.

b) Aux termes de l'art. 101 al. 1 CPC-VD, des mesures provisionnelles peuvent être ordonnées en tout état de cause, même avant l'ouverture d'action, en cas d'urgence, 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). Dans les cas prévus par cette disposition, le juge peut notamment ordonner les mesures énumérées à l'art. 102 al. 1 ch. 1 à 6 CPC-VD, dont la liste n'est pas exhaustive.

S'agissant des faits, le requérant n'a pas à établir, au sens d'une preuve complète, les allégations sur lesquelles il fonde sa requête. Il suffit qu'il les rende vraisemblables (RSPI 1994 p. 200; SJ 1989 p. 642; JT 1988 III 109 c. 3a et les références citées; ATF 108 II 65 c. 2a, rés. in JT 1982 I 528; Pelet, Réglementation fédérale des mesures provisionnelles et procédure civile cantonale contentieuse, thèse Lausanne 1986, pp. 44-45 et 47, nn. 57 et 60). Rendre vraisemblables les faits allégués ne signifie pas convaincre le juge de leur exactitude mais lui donner l'impression, par des indices objectifs, que les faits en cause ont une certaine probabilité, sans qu'une réalité différente soit totalement exclue (ATF 104 Ia 408 c. 4; ATF 99 II 344 c. 2b, rés. in JT 1974 I 540; ATF 88 I 11 c. 5a, JT 1962 I 590; Pelet, op. cit., pp. 44-45, n. 57).

Les mesures provisionnelles sont destinées à protéger provisoirement un droit faisant, ou devant faire l'objet d'un procès au fond (principe de l'accessoriété de la procédure de mesures provisionnelles à celle du fond). Il en découle notamment que le juge des mesures provisionnelles doit, outre la vraisemblance des faits, examiner provisoirement le fondement de la prétention au fond; se limitant à un examen sommaire ne préjugant pas le fond du litige, il doit accorder la protection requise si, sur la base d'un examen sommaire des questions de droit, la prétention invoquée au fond ne se révèle pas dénuée de chances de succès (RSPI 1994 p. 200; SJ 1989 p. 642; JT 1988 III 109; ATF 108 II 65 c. 2a, rés. in JT 1982 I 528, et les références; Pelet, op. cit., pp. 47 ss, nn. 61 ss).

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., pp. 45-46, n. 58, pp. 53-54, n. 66 et p. 63, n. 77).

Enfin, l'on considère souvent l'urgence comme étant une - troisième - condition de l'octroi de toute mesure provisionnelle. Il y a urgence lorsque le requérant risquerait de subir un dommage difficile à réparer au point que l'efficacité du jugement rendu à l'issue de la procédure ordinaire en serait compromis (Pelet, op. cit., ch. 78, pp. 64-65).

II. En l'espèce, la requérante fait valoir que les intimés n'ont pas satisfait aux conditions prévues dans les actes de vente relatifs aux parcelles n^{os} 613 à 616 et 623 de la commune de M._____, en ce sens principalement que les permis de construire n'avaient pas été délivrés. A cet égard, il y a lieu d'examiner séparément la situation s'agissant de la parcelle n^o 623, d'une part, et des parcelles n^{os} 613 à 616, d'autre part.

a) En ce qui concerne la parcelle n^o 623, l'art. VI de l'acte notarié n^o 5'494 prévoit comme condition à la vente que le permis de construire requis de la commune de M._____ le 14 novembre 2005 soit délivré de manière définitive et exécutoire. Si cette condition n'est pas réalisée au 1^{er} novembre 2010 et qu'aucun acte de prolongation n'est signé, la vente est purement et simplement caduque, les parties étant déliées de leurs engagements respectifs (art. VI in fine).

En l'espèce, il est établi que le permis de construire se rapportant à cette parcelle était délivré lors du constat de carence du 8 avril 2010, même s'il n'a pas été annexé à celui-ci. La requérante elle-même l'a produit à l'appui de sa demande au fond du 12 mai 2010, alléguant qu'il était définitif et exécutoire. La condition prévue à l'art. VI du contrat de vente était dès lors remplie.

La requérante soutient néanmoins qu'elle subirait un dommage irréparable du fait que la caducité de l'acte et du droit d'emption y relatif, respectivement au 1^{er} novembre et au 1^{er} décembre 2010, impliquerait que l'intimé pourrait disposer du bien litigieux et en particulier l'aliéner; elle ne serait dès lors plus en mesure d'acquérir la parcelle n° 623. Toutefois, le droit d'emption prévu dans le contrat de vente a précisément pour but de garantir l'exécution de la vente de cette parcelle. Les parties ont prévu de manière claire dans le contrat que la vente et le droit d'emption y figurant seraient caducs dès le 1^{er} novembre 2010, respectivement au 1^{er} décembre suivant, si la condition mentionnée à l'art. VI n'était pas réalisée au 1^{er} novembre 2010 et qu'aucun acte de prolongation n'était signé. Or, de manière générale, le juge ne peut pas, par la voie des mesures provisionnelles, modifier des contrats représentant sans équivoque la volonté des parties.

Par ailleurs, il y a lieu de relever que la disposition contractuelle prévoyant une prolongation en cas de permis de construire non accordé à la suite de recours ou d'oppositions (ch. V) n'est pas applicable, le permis de construire relatif à la parcelle n° 623 ayant été délivré de manière définitive et exécutoire.

Il s'ensuit que les conclusions principales de la requête de mesures provisionnelles et préprovisionnelles déposées respectivement le 21 octobre 2010 et lors de l'audience de ce jour doivent être rejetées en ce qui concerne cette parcelle.

b) S'agissant des parcelles n^{os} 613, 614, 615 et 616 de la commune de M._____, il a déjà été exposé ci-dessus qu'un contrat ne pouvait être modifié dans le cadre de mesures provisionnelles. On doit dès lors se limiter à déterminer si, en application des art. V des contrats de vente relatifs à ces parcelles, la validité de ces contrats et des droits d'emption y figurant doit être prolongée, parce que le permis de construire relatif à ces parcelles n'a pas été accordé de manière définitive et exécutoire, ensuite de recours ou d'oppositions. Cas échéant, la question se posera de savoir s'il faut "protéger" cette prolongation par l'annotation

au Registre foncier d'une restriction au droit d'aliéner au sens de l'art. 960 al. 1 ch. 1 CC.

Il est établi que la Municipalité de M._____ a délivré un permis de construire le 26 septembre 2008 relatif aux unités de construction 1, 2, 3 et au sous-sol du bâtiment 4. La requérante fait néanmoins valoir qu'il ne s'agit pas du même permis de construire que celui figurant dans la condition prévue à l'art. VI.A des actes de vente respectifs.

A cet égard, les actes sont ambigus : dans leur préambule, ils mentionnent en effet la demande complémentaire de permis "modifié" (ou réduit); toutefois, l'art. VI.A des contrats relatifs aux conditions de vente se réfère au permis de construire requis le 14 novembre 2005, soit à la première demande de permis de construire relative au projet de construction des unités de construction 1, 2 et 3 ainsi qu'à l'entier du bâtiment 4.

A cet égard, l'interprétation des contrats est difficile. D'un côté, l'art. VI.A apparaît sans équivoque; d'un autre, si la validité des contrats devait être subordonnée à l'octroi du permis tel qu'il avait été requis le 14 novembre 2005, on ne verrait pas très bien ce que signifierait la mention, dans le préambule, des mises à l'enquête complémentaires.

Quoi qu'il en soit, les parties ont prévu contractuellement la prolongation de la validité des actes et des droits d'emption si, au 1^{er} novembre 2010, les permis de construire n'étaient pas encore délivrés de manière définitive et exécutoire, "ensuite de recours ou oppositions". Or, tel n'est pas le cas. Le permis demandé le 14 novembre 2005 n'a pas été délivré, non pas à la suite d'oppositions ou de recours, mais parce que, après la délivrance du permis "partiel" concernant uniquement les unités de construction 1, 2 et 3 ainsi que le sous-sol du bâtiment 4, l'intimé n'a apparemment pas sollicité un permis de construire pour l'ensemble du projet.

La condition posée par le chiffre V des contrats à la prolongation de leur validité et à celle des droits d'emption jusqu'au 1^{er} novembre, respectivement au 3 décembre 2012 n'est en conséquence pas remplie. Les parties n'ont pas, par ailleurs, convenu d'une prolongation de ces échéances. Comme on l'a vu plus haut, le juge des mesures provisionnelles ne peut modifier des contrats. Aucune raison ne justifie dès lors de prolonger la durée de validité des ventes et des droits d'emption.

III. Au demeurant, il sied de relever que les mesures provisionnelles ont pour but de garantir un droit faisant l'objet d'un procès au fond. Or, dans sa demande du 12 mai 2010, la requérante n'a pas conclu à la prolongation des actes notariés. Elle a pris cette conclusion par la voie des mesures provisionnelles, pour préserver le droit prétendu qu'elle exerce au fond, c'est-à-dire un droit au transfert de propriété.

Dans sa demande au fond, qui concerne uniquement la parcelle n° 623, la requérante allègue que le prix de vente est consigné. Pour les parcelles n^{os} 613 à 616, qui font l'objet de requêtes de conciliation hors compétence déposée auprès du juge de paix de M._____, il n'y a aucune preuve de la consignation; pour la parcelle n° 623, la preuve est la pièce 12, savoir une attestation du notaire V._____, qui devait être produite ultérieurement. Le notaire V._____, selon le constat de carence dressé le 8 avril 2010 par le notaire L._____, a déclaré ce jour-là qu'il détenait le solde du prix de vente de la parcelle n° 623. Entendu comme témoin lors de l'audience de mesures provisionnelles du 11 octobre 2010, ce notaire a déclaré que l'argent destiné à l'achat de cette parcelle, qui était emprunté, avait été reviré de son compte le soir même.

Il s'ensuit qu'en l'état, le droit au fond n'est pas plus vraisemblable que le droit invoqué à titre provisionnel.

IV. Il ne se justifie pas davantage de faire annoter au Registre foncier une restriction du droit d'aliéner, au sens de l'art. 960 al. 1 ch. 1 CC, sur les parcelles concernées.

Comme on l'a vu, en effet, le contenu des contrats ne saurait être modifié par des mesures provisionnelles. On ne peut considérer que les parties avaient l'obligation de prolonger cette validité en vertu des chiffres V des contrats. Enfin, dans les procédures au fond, la requérante conclut notamment au transfert des parcelles. Mais elle n'en a pas payé le prix de vente. Lors du premier constat de carence du 8 avril 2010, les parties ont toutes deux déclaré vouloir exécuter ultérieurement l'acte de vente. Lors du second constat de carence du 12 mai 2010, il a été constaté que la requérante n'avait versé aucun fonds sur le compte de l'Association [...], rubrique "notaire L._____". La requérante aurait encore pu, depuis lors, tenter d'exercer son droit d'emption avant la caducité du contrat. Elle ne l'a pas fait. Elle a ouvert action par demande du 12 mai 2010 et requêtes de conciliation du 25 octobre 2010, sans avoir versé le prix de vente, ni consigné celui-ci. Il n'y a donc aucune raison d'interdire aux intimés d'aliéner leurs parcelles jusqu'à droit connu sur ces actions.

Les requêtes de mesures provisionnelles et préprovisionnelles déposées le 25 octobre 2010 et lors de l'audience de ce jour par la requérante doivent dès lors être rejetées. Il n'y a en conséquence pas lieu d'astreindre la requérante au versement de sûretés.

V. Les frais de la procédure préprovisionnelle et des procédures provisionnelles sont arrêtés à 4'185 fr. (art. 4, 170 et 170a et 171 du tarif des frais judiciaires en matière civile du 4 décembre 1982).

Obtenant entièrement gain de cause, les intimés, solidairement entre eux, ont droit à des dépens, qu'il convient d'arrêter à 2'000 fr. (art. 92 al. 1 et 109 CPC-VD; art. 2 et 3 al. 1 du tarif des honoraires d'avocat dus à titre de dépens du 17 juin 1986).

**Par ces motifs,
le juge instructeur,
statuant à huis clos et
par voie de mesures provisionnelles :**

- I. Rejette la requête de mesures préprovisionnelles déposée à l'audience de ce jour par la requérante X._____.
- II. Rejette les requêtes de mesures provisionnelles déposées les 21 et 25 octobre 2010 par la requérante.
- III. Arrête les frais de la procédure préprovisionnelle et provisionnelle à 4'185 fr. (quatre mille cent huitante-cinq francs), à la charge de la requérante.
- IV. Condamne la requérante à verser aux intimés G._____ et G._____ SA, solidairement entre eux, le montant de 2'000 fr. (deux mille francs) à titre de dépens de la procédure provisionnelle.
- V. Rejette toutes autres ou plus amples conclusions.

Le juge instructeur :

Le greffier :

P. Hack

R. Kramer

Du

L'ordonnance qui précède, dont le dispositif a été expédié pour notification aux parties le 25 novembre 2010, lue et approuvée à huis clos, est notifiée, par l'envoi de photocopies, aux conseils des parties.

Les parties peuvent faire appel auprès de la Cour civile du Tribunal cantonal dans les dix jours dès la notification de la présente ordonnance en déposant au greffe de la Cour civile une requête motivée, en deux exemplaires, désignant l'ordonnance attaquée et contenant les conclusions de l'appelant.

Le greffier :

R. Kramer