

**COUR CIVILE**

---

---

Ordonnance de mesures provisionnelles dans la cause divisant **E.** \_\_\_\_\_  
**AG**, à [...], d'avec **K.** \_\_\_\_\_ **SA** et **V.** \_\_\_\_\_ **SA**, toutes deux à [...].

---

Audience du 4 novembre 2010

---

Présidence de M. COLOMBINI, juge instructeur  
Greffier : M. Greuter

\*\*\*\*\*

Statuant immédiatement à huis clos, le juge instructeur considère :

**En fait :**

**1.** La requérante E. \_\_\_\_\_ AG est une société anonyme de droit suisse active dans le domaine de la construction.

Les intimées K. \_\_\_\_\_ SA et V. \_\_\_\_\_ SA sont des sociétés anonymes de droit suisse actives dans le domaine des opérations immobilières. D. \_\_\_\_\_, domicilié [...], est l'administrateur unique de ces deux sociétés.

L'intimée K. \_\_\_\_\_ SA est propriétaire de la parcelle n° [...] de la commune de [...]. L'intimée V. \_\_\_\_\_ SA est quant à elle propriétaire de la parcelle n° [...] de la commune de [...] et des parcelles n°s [...], [...] et [...] de la commune de [...].

Selon un rapport du 19 septembre 2006 établi par Y. \_\_\_\_\_ SA à [...], la valeur vénale des parcelles des intimées était à cette époque de 25'000'000 francs.

2. Le 27 avril 2007, d'une part, Q. \_\_\_\_\_ et, d'autre part, les intimées K. \_\_\_\_\_ SA et V. \_\_\_\_\_ SA ainsi C. \_\_\_\_\_ B.V., solidairement entre elles en qualité de codébitrices, ont conclu un contrat dont la teneur est notamment la suivante :

"[...]

V. \_\_\_\_\_ SA et K. \_\_\_\_\_ SA sont propriétaires de plusieurs parcelles sises sur les communes de [...] et [...], lesquelles sont au bénéfice d'un Plan partiel d'affectation (ci-après "PPA") entré en force. De manière à exploiter ce PPA et lancer un projet de construction d'envergure conforme à l'affectation définie, V. \_\_\_\_\_ SA et K. \_\_\_\_\_ SA doivent s'assurer la présence d'un partenaire fort et apte à supporter l'investissement que suppose un tel projet. Ce partenaire a été trouvé en la personne de C. \_\_\_\_\_ B.V., laquelle est disposée à investir les moyens propres nécessaires à l'aboutissement du projet et a d'ores et déjà conclu dans ce but un accord avec la société E. \_\_\_\_\_ AG, également intéressée à ce projet.

La Banque [réd. : Q. \_\_\_\_\_] est en conséquence disposée à financer le Client [...]

**1 Limite de crédit d'investissement confirmée de CHF 17 000 000 (dix-sept millions de francs suisses)**

[...]

### **1.2 Durée**

La Banque s'engage, aux termes et conditions fixés par le présent contrat, à mettre à disposition du Client la limite de crédit précitée **jusqu'au 30 avril 2009.**

[...]

### **2.1 Nantissement du capital actions de V. \_\_\_\_\_ SA et K. \_\_\_\_\_ SA**

- Nantissement, par C. \_\_\_\_\_ B.V., de l'intégralité des titres représentant sa participation dans K. \_\_\_\_\_ SA et V. \_\_\_\_\_ SA, selon l'acte de gage et cession général annexé.

[...]

## 2.2 Cautionnement

Cautionnement solidaire à hauteur de CHF 17 000 000 de D. \_\_\_\_\_ (ci-après "la Caution") en faveur de la Banque, [...]

## 2.3 Cession en propriété

Cession en propriété par K. \_\_\_\_\_ SA, selon acte séparé, d'une cédule hypothécaire au porteur existante (RF no [...]9) en 1<sup>er</sup> rang de CHF 3 050 000 grevant la parcelle [...] de [...].

Cession en propriété par V. \_\_\_\_\_ SA des cédules hypothécaires suivantes, selon actes séparés :

- Cédule hypothécaire au porteur à créer en 1<sup>er</sup> et parité de rang, avec profit des cases libres, de CHF 3 140 000, grevant collectivement dans une case globale de CHF 13 950 000, les parcelles [...] de [...] et [...], [...] et [...] de [...];
- Cédule hypothécaire au porteur à créer en 1<sup>er</sup> et parité de rang, avec profit des cases libres, de CHF 2 000 000, grevant collectivement dans une case globale de CHF 13 950 000, les parcelles [...] de [...] et [...], [...] et [...] de [...];
- Cédule hypothécaire au porteur à créer en 1<sup>er</sup> et parité de rang, avec profit des cases libres, de CHF 2 000 000, grevant collectivement dans une case globale de CHF 13 950 000, les parcelles [...] de [...] et [...], [...] et [...] de [...];
- Cédule hypothécaire au porteur existante (RF no [...]2) à porter en 1<sup>er</sup> et parité de rang, avec profit des cases libres, de CHF 1 650 000, grevant collectivement dans une case globale de CHF 13 950 000, les parcelles [...] de [...] et [...], [...] et [...] de [...];
- Cédule hypothécaire au porteur existante (RF no [...]2) à porter en 1<sup>er</sup> et parité de rang, avec profit des cases libres, de CHF 5 160 000, grevant collectivement dans une case globale de CHF 13 950 000, les parcelles [...] de [...] et [...], [...] et [...] de [...].

## 3.7 Cas de défaut

Sont considérés comme des cas de défaut les circonstances suivantes :

- Le Client et/ou l'un ou l'autre des codébiteurs pris individuellement cesse(ent) de remplir l'un de ses(leurs) engagements stipulés dans le présent contrat ;
- Tout paiement en capital, intérêts, commissions ou frais échus au titre de la limite de crédit du présent contrat ou des comptes courants et avances et prêts à terme fixe qui le composent n'est pas effectué sous bonne valeur ;

[...]

## 3.8 Conséquences d'un cas de défaut

En cas de survenance d'un cas de défaut (tels que listés sous point 3.7) communiqué par la Banque et non remédié par le Client dans les 5 jours, la Banque est en droit :

- de dénoncer le présent contrat avec effet immédiat et d'exiger, sans égard à la durée des avances et/ou engagements consentis, le remboursement et/ou l'annulation

immédiate de toutes les créances et/ou engagements, en capital, intérêts, commissions et frais en découlant et devenues exigibles par le fait même de la résiliation, et/ou

- de céder, dans les délais prévus par la convention de cession annexée (Option Agreement et Transfer Agreement) au présent contrat, sa créance ainsi que ses accessoires à E.\_\_\_\_\_ AG.

[...]

La requérante a contresigné ce contrat à titre informatif.

Toujours le 27 avril 2007, la requérante et Q.\_\_\_\_\_ ont signé un "Option Agreement" ainsi qu'un "Transfer Agreement". L'"Option Agreement" a notamment la teneur suivante :

"[...]

3. In case of a default of Borrower under the Loan Agreement which is not remedied within 60 days after written notice by Q.\_\_\_\_\_ - respectively 30 days after written notice by Q.\_\_\_\_\_ in case of non payment of principal at the maturity date -Q.\_\_\_\_\_ has the option to transfer all rights and obligations under the Loan Agreement to E.\_\_\_\_\_ AG pursuant to a transfer agreement in the form as attached hereto in Annex 2 (the "**Option**").
4. If Q.\_\_\_\_\_ exercises the Option, E.\_\_\_\_\_ AG will pay Q.\_\_\_\_\_, without any objection and under full discharge of Q.\_\_\_\_\_, all amounts due by the Borrower under the Loan Agreement.
5. Q.\_\_\_\_\_ has to exercise the Option within 30 days after expiration of the grace period of 60 respectively 30 days according to clause 3 and 4 above.
6. In case of an exercise of the Option under this Agreement and against payment of an amount equal to all amounts due by the Borrower under the Loan Agreement to Q.\_\_\_\_\_, Q.\_\_\_\_\_ undertakes to further transfer all securities, existing at the date of exercise of the Option and granted in connection with the Loan Agreement to E.\_\_\_\_\_ AG. In this case, Q.\_\_\_\_\_ will confirm to E.\_\_\_\_\_ AG that all amounts are due by the Borrower, including principal, accrued interest and charges and remain unpaid but will not deliver an opinion on the solvency of the Borrower.

[...]"

soit en traduction libre :

"[...]

3. En cas de défaut de l'Emprunteur quant au contrat de prêt auquel il ne serait pas remédié dans les 60 jours après avis écrit de Q.\_\_\_\_\_ - respectivement dans les 30 jours après

avis écrit de Q. \_\_\_\_\_ si le paiement du principal n'est pas effectué à l'échéance du contrat -Q. \_\_\_\_\_ a la possibilité de transférer tous ses droits et obligations issus du contrat de prêt à E. \_\_\_\_\_ AG en application de l'accord de transfert tel que figurant en annexe 2 (l'"Option").

4. Si Q. \_\_\_\_\_ exerce l'Option, E. \_\_\_\_\_ AG paiera à Q. \_\_\_\_\_, sans contestation à la décharge complète de Q. \_\_\_\_\_, tous les montants dus par l'Emprunteur selon le contrat de prêt.
5. Q. \_\_\_\_\_ doit exercer l'Option dans les 30 jours dès l'expiration de la période de grâce de 60 respectivement 30 jours prévue aux clauses 3 et 4 ci-dessus.
6. Au cas où l'Option est exercée en application du présent accord et contre paiement à Q. \_\_\_\_\_ d'un montant égal à tous les montants dus par l'Emprunteur selon le contrat de prêt, Q. \_\_\_\_\_ s'engage à transférer toutes les garanties, existant à la date d'exercice de l'Option et accordées en lien avec le contrat de prêt, à E. \_\_\_\_\_ AG. En ce cas, Q. \_\_\_\_\_ confirmera à E. \_\_\_\_\_ AG que tous les montants sont dus par l'Emprunteur, inclus le principal, les intérêts et charges et qu'ils restent impayés mais ne se prononcera pas sur la solvabilité de l'Emprunteur.

[...]"

Le "Transfer Agreement" a notamment la teneur suivante :

"[...]

- 1.1 Against payment of an amount equal to all amounts due by the Borrower under the Loan Agreement, Q. \_\_\_\_\_ hereby transfers all rights and obligations under the Loan Agreement to E. \_\_\_\_\_ AG and E. \_\_\_\_\_ AG assumes all rights and obligations under the Loan Agreement in lieu of and with the effect of discharging Q. \_\_\_\_\_ in full (change of contracting party / *Parteiwechsel*) with effect as of the date of exercise of the option ("**Effective Date**") in accordance with clause 3 of the Option Agreement.
- 1.2 Q. \_\_\_\_\_ hereby transfers the Pledge Agreement with all rights and obligations to E. \_\_\_\_\_ AG and E. \_\_\_\_\_ AG hereby assumes the Pledge Agreement with all rights and obligations in lieu of and with the effect of discharging Q. \_\_\_\_\_ in full (change of contracting party / *Parteiwechsel*) with effect as of the Effective Date in accordance with clause 6 of the Option Agreement.

[...]

- 2.2 Q. \_\_\_\_\_ undertakes to transfer the duly endorsed mortgage certificates with a total value of CHF 17 000 000 on the parcels [...] no [...], [...] no [...], [...] no [...], [...] no [...] and [...] no [...] to E. \_\_\_\_\_ AG at the date of signing of this Agreement.

[...]"

soit en traduction libre :

"[...]

1.1 Contre paiement d'un montant égal à tous les montants dus par l'Emprunteur en application du contrat de prêt, Q. \_\_\_\_\_ transfère par la présente tous droits et obligations liés au contrat de prêt à E. \_\_\_\_\_ AG et E. \_\_\_\_\_ AG assume tous droits et obligations selon ce contrat en lieu et avec pour effet de libérer Q. \_\_\_\_\_ complètement (changement de partenaire contractuel / *Parteiwechsel*) avec effet à la date d'exercice de l'option ("Date effective) en accord avec l'article 3 de l'Option Agreement.

1.2 Q. \_\_\_\_\_ transfère par la présente le nantissement avec tous droits et obligations à E. \_\_\_\_\_ AG et E. \_\_\_\_\_ AG par la présente assume le nantissement avec tous droits et obligations en lieu et avec pour effet de libérer Q. \_\_\_\_\_ complètement (changement de partenaire contractuel / *Parteiwechsel*) avec effet à la date effective en accord avec l'article 6 de l'Option Agreement.

[...]

2.2 Q. \_\_\_\_\_ s'engage à transférer à E. \_\_\_\_\_ AG les cédules hypothécaires nanties à la date de signature de cet accord d'une valeur totale de CHF 17'000'000 grevant les parcelles n<sup>os</sup> [...] et [...] de [...] et n<sup>os</sup> [...], [...] et [...] de [...].

[...]"

Le 27 avril 2007, simultanément à la signature des autres conventions, les intimées et C. \_\_\_\_\_ B.V. ont accordé, par acte authentique, à la requérante des droits d'emption sur les parcelles n<sup>os</sup> [...] et [...] de [...] ainsi que n<sup>os</sup> [...], [...] et [...] de [...], inscrits au Registre foncier le 1<sup>er</sup> mai 2007. L'acte constitutif des droits d'emption prévoit notamment ce qui suit :

"[...]

Entrée en jouissance

et possession : Elle aura lieu le jour de la signature de la réquisition de transfert.

Profits et risques : Ils passeront à la bénéficiaire dès le jour d'entrée en jouissance et possession.

Propriété : Elle sera transférée à la bénéficiaire par l'inscription de la réquisition de transfert au registre foncier.

[...]

Prix : Il est fixé d'ores et déjà, d'entente entre parties et sans aucune autre prestation, pour l'intégralité des parcelles objets des droits, à la somme globale de

**dix-sept millions de francs**  
**(fr. 17'000'000.--)**

[...]

Païement :

Intégralement au jour du transfert de propriété, selon des décomptes à intervenir, intégrant notamment la somme des créances remboursées par la bénéficiaire à Q.\_\_\_\_\_, tout solde éventuel étant versé par des virements bancaires sur le compte fonds clients du notaire soussigné.

[...]

Condition suspensive :

Le remboursement des créances et le transfert de tous les droits et obligations que détient Q.\_\_\_\_\_ contre les constituantes des droits et C.\_\_\_\_\_ B.V. à E.\_\_\_\_\_ AG.

Exécution :

Les droits d'emption ne pourront être exercés que si Q.\_\_\_\_\_ faisait usage de son droit au remboursement des créances et cédait tous les droits et obligations qu'elle détient contre ses codébitrices principales, à E.\_\_\_\_\_ AG. Dans ce cas, et si E.\_\_\_\_\_ AG exerçait ses droits d'emption, les parties s'engagent irrévocablement à :

- payer le prix sur la base des décomptes à intervenir;
- signer la/les réquisitions de transferts immobiliers.

Réquisition de transfert : La décision d'exercer les droits d'emption sera adressée, par E.\_\_\_\_\_ AG au notaire soussigné et à toutes les parties au présent acte, sous pli recommandé.

Sur le dit courrier, le notaire attestera de la date de réception.

Il établira par ailleurs une attestation de réception de l'intégralité du prix fixé ci-dessus ou du solde à payer sur la base du décompte de remboursement des créances établi par Q.\_\_\_\_\_ (le dit décompte étant alors annexé à l'attestation notariale), sur son compte fonds clients ouvert auprès de Q.\_\_\_\_\_ (Association des Notaires Vaudois, rubrique T.\_\_\_\_\_, compte numéro [...])9).

A réception du courrier et des fonds, le notaire soussigné reçoit mandat, valant procuration aussi large et étendue que nécessaire, donné conjointement et solidairement par toutes les parties au présent acte, afin de requérir le transfert de propriété des immeubles grevés des droits d'emption au seul nom d'E.\_\_\_\_\_ AG.

Le dépôt des réquisitions de transfert au registre foncier interviendra dans les quatorze jours calendriers ouvrables suivant la réception du courrier et des fonds, la dernière des deux dates étant déterminante pour le calcul du délai.

Les parties au présent acte admettent d'ores et déjà que le décompte de remboursement tel que Q.\_\_\_\_\_ l'établira fera foi et elles s'interdisent toute contestation à cet égard.

Défaut :

Au cas où les constituantes des droits et C.\_\_\_\_\_ B.V. faisaient défaut, E.\_\_\_\_\_ AG pourra prendre toute mesure judiciaire afin d'obtenir le transfert des immeubles grevés à son nom."

Selon un rapport du 2 novembre 2010 de Y.\_\_\_\_\_ SA, à [...], la valeur vénale des parcelles des intimées au 27 avril 2007 était de 25'000'000 de francs.

**3. a)** Il est admis que les intimées et C.\_\_\_\_\_ B.V. n'ont pas remboursé à Q.\_\_\_\_\_ le prêt selon les modalités prévues par le contrat du 27 avril 2007.

**b)** Par courrier recommandé du 26 juin 2009, Q.\_\_\_\_\_ a exercé son option selon le "Option Agreement" du 27 avril 2007.

Par courrier du 30 juillet 2009 de son conseil adressé aux intimées par le notaire T.\_\_\_\_\_, la requérante a indiqué exercer les droits d'emption accordés.

Par ordre du 17 août 2009, la requérante a versé à Q.\_\_\_\_\_ la somme de 17'067'405 fr. 15, valeur au 18 août 2009. Celle-ci en a accusé réception le 18 août 2009 pour valoir règlement du prix de la cession de l'ensemble de ses droits et créances reposant sur le contrat de prêt du 27 avril 2007. Le même jour, elle a informé le notaire T.\_\_\_\_\_ qu'elle avait été désintéressée et que la requérante avait acquis d'elle tous les droits de créance qu'elle détenait à l'égard des intimées,

notamment sur les cédules hypothécaires grevant les parcelles des intimées à [...] et [...].

Par courrier recommandé de son conseil du 25 août 2009 adressé aux intimées par le notaire T.\_\_\_\_\_, la requérante a confirmé qu'elle entendait exercer les droits d'emption.

**c)** Par lettre du 25 septembre 2009, le notaire T.\_\_\_\_\_ a convoqué C.\_\_\_\_\_ B.V., les intimées et la requérante à son étude le 8 octobre 2009 en vue de l'exécution des droits d'emption.

Par courriel de leur conseil du 7 octobre 2009 adressé au conseil de la requérante, les intimées ont indiqué que D.\_\_\_\_\_, seul actionnaire de C.\_\_\_\_\_ B.V., ne pourrait être présent au rendez-vous chez le notaire et proposé de fixer un nouveau rendez-vous le 14 octobre 2009.

Par courriel de son conseil du 8 octobre 2009 adressé au conseil des intimées, la requérante a déclaré vouloir maintenir la séance du même jour afin d'obtenir la délivrance d'un constat de carence tout en indiquant qu'un nouveau rendez-vous serait fixé le 16 octobre 2009 à 14 heures. Il n'est pas établi que le notaire T.\_\_\_\_\_ ait adressé aux parties une convocation à ce nouveau rendez-vous.

Les intimées ne se sont pas présentées au rendez-vous du 8 octobre 2009 et le notaire T.\_\_\_\_\_ a établi, le même jour, un constat de carence dont la teneur est notamment la suivante :

"[...]

## **II.**

**Constat :** E.\_\_\_\_\_ AG requiert le ministère du notaire soussigné aux fins de faire constater la carence de V.\_\_\_\_\_ SA et de K.\_\_\_\_\_ SA et d'enregistrer ses déterminations.

Carence : E.\_\_\_\_\_ AG fait ici constater que :

- ensuite des exigences de Q.\_\_\_\_\_ à [...], E.\_\_\_\_\_ AG a dû reprendre tous les engagements de C.\_\_\_\_\_ B.V., V.\_\_\_\_\_ SA et K.\_\_\_\_\_ SA, en relation avec les immeubles sus-désignés;

- conformément aux dispositions de l'acte de droit d'emption, E.\_\_\_\_\_ AG représentée par Maître François Besse avocat à Lausanne, a opté pour l'exercice des droits d'emption sur les parcelles sus-désignées, selon déclaration du vingt-cinq août deux mille neuf, pièce ci-annexée;
- V.\_\_\_\_\_ SA et K.\_\_\_\_\_ SA ont été valablement convoquées par plis recommandés du vingt-cinq septembre deux mille neuf adressés à l'administrateur unique des sociétés [...] et au représentant de la société à Genève, et ce, conformément aux dispositions de l'acte de vente à terme conclu le vingt-sept avril deux mille sept, en vue de l'exécution ce jour des engagements pris;
- aucun représentant des sociétés venderesses ne s'est présenté.

Option : En exécution des engagements souscrits aux termes de l'acte de droit d'emption du vingt-sept avril deux mille neuf, E.\_\_\_\_\_ AG :

- confirme ici exercer le droit d'emption dont elle est bénéficiaire et dès lors vouloir devenir propriétaire par tous moyens de droit des parcelles [...] et [...] de [...] et [...], [...] et [...] de [...];
- fait ici constater que, ayant repris l'intégralité des engagements de C.\_\_\_\_\_ B.V. et/ou V.\_\_\_\_\_ SA et/ou K.\_\_\_\_\_ SA envers Q.\_\_\_\_\_ à [...], et ce à concurrence de dix-sept millions soixante-sept mille quatre cent cinq francs et quinze centimes (fr. 17'067'405.15), le prix convenu a été payé;
- fait ici constater qu'elle a versé, en mains du notaire soussigné, ce que l'officier public confirme, la somme de huit cent cinquante-trois mille trois cent septante francs et vingt-cinq centimes (fr. 853'370.25) pour garantir le paiement de l'éventuel impôt sur le gain immobilier et des créances pouvant donner lieu à hypothèque légale, privilégiée ou non.

En vertu de ce qui précède et des dispositions de l'acte de droit d'emption précité, E.\_\_\_\_\_ AG se réserve, fondée sur le présent constat de carence, d'obtenir par tous moyens de droit, le transfert à son nom des parcelles [...] et [...] de [...] et [...], [...] et [...] de [...] en exercice du droit d'emption dont elle est titulaire.

[...]"

**d)** Par courrier recommandé du 9 avril 2010 au notaire T.\_\_\_\_\_, Q.\_\_\_\_\_ a fait état qu'au jour de l'exercice du droit d'option la dette des intimées et de C.\_\_\_\_\_ B.V. s'élevait à 16'988'055 fr. 45 et qu'elle avait été totalement désintéressée par la requérante.

**e)** Par courriers du 13 avril 2010 au notaire, à C.\_\_\_\_\_ B.V. et aux intimées, la requérante a confirmé sa volonté d'exercer les droits d'emption.

Par télécopie du même jour de leur conseil, les intimées et C.\_\_\_\_\_ B.V. ont confirmé la résiliation du mandat du notaire T.\_\_\_\_\_.

**f)** Toujours le 13 avril 2010, le conseil des intimées a interpellé Q.\_\_\_\_\_ et lui a demandé de confirmer le montant communiqué dans son courrier du 9 avril 2010, de lui transmettre les correspondances entre la banque et la requérante ainsi que les documents relatifs à l'exercice de l'option par la banque et de lui confirmer que la requérante avait éteint la créance par un paiement.

**g)** Le 14 avril 2010, le notaire T.\_\_\_\_\_ a écrit aux parties notamment ce qui suit :

"[...]

Je constate, à la lecture du pacte d'emption, que le mandat m'a été donné conjointement par les parties au contrat et que, au regard de la loi et de la jurisprudence, ce mandat ne peut être résilié que conjointement par les mandants.

Par ailleurs, et dans la mesure où E.\_\_\_\_\_ AG exige le transfert, je ne peux que m'exécuter, à défaut de résiliation du mandat également par la bénéficiaire du droit d'emption.

[...]"

Par télécopie de leur conseil du même jour, les intimées ont interdit au notaire de signer au nom et pour leur compte la réquisition de transfert en lui confirmant que l'exercice des droits d'emption était contesté. Toujours le 14 avril 2010, elles ont confirmé contester cet exercice auprès du conseil de la requérante, qui leur a répondu, par télécopie du même jour, et a déclaré que la requérante avait exercé valablement les droits d'emption.

**h)** Le 16 avril 2010, Q.\_\_\_\_\_ a transmis au conseil des intimées un relevé du compte n° [...]9 au nom des intimées et de C.\_\_\_\_\_ B.V. et a refusé de transmettre les autres éléments demandés.

La requérante a versé sur le compte du notaire T. \_\_\_\_\_ la somme de 11'944 fr. 55, valeur au 16 avril 2010.

**4. a)** Par courrier du 21 avril 2010, le notaire T. \_\_\_\_\_ a interpellé A.C. \_\_\_\_\_ et B.C. \_\_\_\_\_, titulaires d'un droit de préemption sur la parcelle n° [...] de [...], du transfert de cette parcelle et leur a imparti un délai de 90 jours pour déclarer s'ils entendent exercer leur droit. Parties ont admis à l'audience que les préempteurs n'avaient pas exercé leur droit en temps utile.

**b)** Toujours le 21 avril 2010, le notaire T. \_\_\_\_\_ a adressé au registre foncier du district de Nyon une réquisition de transfert de la propriété des parcelles n<sup>os</sup> [...] et [...] de la commune de [...] et des parcelles n<sup>os</sup> [...], [...] et [...] de la commune de [...] en faveur de la requérante.

Le même jour, les intimées, par leur conseil, ont contesté cette réquisition et requis du registre foncier principalement le rejet de la réquisition et subsidiairement son retrait.

Par avis du 11 juin 2010, le registre foncier du district de Nyon a rejeté la réquisition de transfert et a notamment retenu les motifs suivants :

"[...]

- En date du 21 avril 2010, soit le jour même du dépôt de la réquisition, le registre foncier a été avisé par fax de Me [...], avocat à Genève, que les pouvoirs accordés à T. \_\_\_\_\_ pour déposer la réquisition de transfert avaient été révoqués par K. \_\_\_\_\_ SA, V. \_\_\_\_\_ SA et C. \_\_\_\_\_ B.V.

L'argument selon lequel les pouvoirs, conférés conjointement, devraient également être retirés conjointement, n'emporte pas l'adhésion ; en effet, le mandat est révocable en tout temps (art. 404 CO, ZBGR 1980 p. 237ss).

En l'état, la qualité pour déposer la réquisition au registre foncier fait défaut, ou, du moins, n'est pas suffisamment établie.

- Le constat de carence dressé le 08.10.2009 et annexé à la réquisition ne plaide pas non plus en faveur de la recevabilité de l'acte ; le pacte d'emption conférait une créance en délivrance de la chose (signature de la réquisition de transfert), que la révocation des pouvoirs conférés à T.\_\_\_\_\_ met définitivement à mal.
- La recevabilité de l'acte est subordonnée à l'autorisation de la Commission foncière section I : les parcelles [...], [...] et [...] de [...] ne sont pas entièrement en zone constructible, mais également en zone verdure, intermédiaire etc. Elles entrent donc dans le champ d'application de la LDFR.
- L'acquisition par E.\_\_\_\_\_ AG est soumise aux attestations LFAIE portant sur le caractère suisse de la société acheteuse, ou sur l'affectation commerciale (établissement stable) des biens-fonds acquis ; la réquisition est accompagnée d'une déclaration sur le caractère suisse faite par la société elle-même en date du 22 septembre 2009, qui ne répond pas aux critères d'une attestation notariée exigée par la pratique vaudoise.

[...]"

Le 12 juillet 2010, la requérante a recouru contre cette décision auprès du Département des finances du Canton de Vaud, procédure actuellement toujours pendante.

**5.** Selon un rapport du 2 novembre 2010 de Y.\_\_\_\_\_ SA, à [...], la valeur vénale des parcelles des intimées au 13 avril 2010 était de 60'000'000 de francs.

**6.** Le 23 octobre 2009, la requérante a déposé une requête de mesures provisionnelles devant le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de la Côte, qui a décliné sa compétence en faveur de la Cour civile du Tribunal cantonal par jugement incident du 8 février 2010. La requérante a retiré cette requête le 27 mai 2010.

Par requête de mesures provisionnelles et d'extrême urgence du 10 août 2010, la requérante E.\_\_\_\_\_ AG a pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

"Principalement

L.-

Ordonner au Conservateur du Registre foncier de [...] d'inscrire, sur simple présentation de la décision à venir, la requérante, E. \_\_\_\_\_ AG en qualité de propriétaire des parcelles [...] et [...] de [...] et [...], [...] et [...] de [...], dont les désignations cadastrales sont les suivantes :

Extrait du registre foncier [...]

---

Bien-fonds:	Bien-fonds [...]
Registre foncier:	[...]
Tenue du registre foncier:	Fédérale

---

Etat descriptif de l'immeuble

---

Commune:	[...]
Numéro d'immeuble:	[...]
Adresse(s):	[...]
Autre(s) plan(s):	11
No plan:	10
Surface:	16'473m2, numérique
Mutation:	
Genre(s) de nature:	Pré-champ, 15'036m2
Forêt, 1'437m2	
Bâtiment(s):	
Feuillet de dépendance:	
Mention mens. officielle:	
Estimation fiscale:	Fr. 40000.00, RG 96
Observation(s):	

---

Propriété

Propriété individuelle

Société anonyme V. \_\_\_\_\_ SA, [...], 09.05.2003 2003/2077/0, Achat

---

Mentions

04.02.1991 246440	Améliorations foncières, ID.2002/000392
29.04.1996 271455	Expropriation, ID.2007/000044
12.06.2006 2006/2858/0	Améliorations foncières, ID.2006/002114

---

Servitudes

03.04.1981 178217	C Canalisation(s) d'égouts, ID.2003/000306 En faveur de: Association Intercommunale [...]
17.02.1984 195941	C Canalisation(s) d'électricité, ID.2004/001035 En faveur de: [...] SA, [...]

---

Charges foncières

---

Aucune

---

Annotations

01 .05.2007 2007/1913/0	(Profit des cases libres, voir droits de gages immobiliers) C Emption au 26.04.2017, ID.2007/002296 En faveur de: Société anonyme E. _____ AG, [...]
-------------------------	---

---

Exercices des droits	(Pour les droits dont l'exercice ne figure pas ci-dessous, voir le registre foncier) Voir registre foncier
----------------------	---

---

Gages immobiliers

09.05.2003 2003/2079/0	Cédule hypothécaire au porteur, Fr. 5'160'000.00, Rang 1, Intérêt max. 10%, Annotations: Profit des cases libres. ID.2007/000020 Droit de gage collectif avec B-F [...], B-F [...], B-F [...]
01.05.2007 2007/1915/0	Cédule hypothécaire au porteur, Fr. 1'650'000.00, RF no 00/0852 du 29.2.2000, Rang 1, Intérêt max. 10%, Annotations: Profit des cases libres. ID.2001/000832 Droit de gage collectif avec B-F [...], B-F [...], B-F [...]
01 .05.2007 2007/1915/0	Cédule hypothécaire au porteur, Fr. 2'000'000.00, Rang 1, Intérêt max. 10%, Annotations: Profit des cases libres. ID.2007/000717 Droit de gage collectif avec B-F [...], B-F [...], B-F [...]
01 .05.2007 2007/1915/0	Cédule hypothécaire au porteur, Fr. 2'000'000.00, Rang 1, Intérêt max. 10%, Annotations: Profit des cases libres. ID.2007/000718 Droit de gage collectif avec B-F [...], B-F [...], B-F [...]
01 .05.2007 2007/1915/0	Cédule hypothécaire au porteur, Fr. 3'140'000.00, Rang 1, Intérêt max. 10%, Annotations: Profit des cases libres. ID.2007/000719 Droit de gage collectif avec B-F [...], B-F [...], B-F [...]

---

Affaires en suspens

Affaires du journal jusqu'au 31.08.2009: No 2007/64/0	du 10.01.2007 16:55 Expropriation c/ V. _____ SA [...], [...] SA et masse en faillite de [...]
--	--

---

Extrait du registre foncier [...]

---

Bien-fonds:	Bien-fonds [...]
Registre foncier:	[...]
Tenue du registre foncier:	Fédérale

---

Etat descriptif de l'immeuble

---

Commune:	[...]
Numéro d'immeuble:	[...]
Adresse(s):	[...]
Autre(s) plan(s):	
No plan:	16
Surface:	6'716m2, numérique
Mutation:	
Genre(s) de nature:	Place-jardin, 6'031m2
Bâtiment(s):	Bâtiment commercial (motel), No ECA [...], 580m2 Bâtiment commercial (motel), No ECA [...], 105m2
Feuillet de dépendance:	
Mention mens, officielle:	
Estimation fiscale:	Fr. 1'300'000.00, RG 96
Observation(s):	

---

Propriété  
Propriété individuelle  
Société anonyme V. \_\_\_\_\_ SA, [...], 29.02.2000 00/0851, Achat

---

Mentions	Aucune
----------	--------

---

Servitudes	
22.06.1977 158242	D Passage pour tous véhicules, ID.2004/001033 A la charge de [...]
22.06.1977 158243	D Zone/quartier: Interdiction de bâtir, ID.2004/001034 A la charge de [...]
03.04.1981 178217	C Canalisation(s) d'égouts, ID.2003/000306 En faveur de: Association Intercommunale [...]
17.02.1984 195941	C Canalisation(s) d'électricité, ID.2004/001035 En faveur de: [...]
24.09.1985 207240	C Passage à pied et pour tous véhicules, ID.2004/000919 En faveur de: [...]
15.12.2000 00/5682	C Canalisation(s) de câbles de télécommunications, ID.2003/008105 En faveur de: [...]

---

Charges foncières	Aucune
-------------------	--------

---

Annotations	(Profit des cases libres, voir droits de gages immobiliers)
01 .05.2007 2007/1913/0	C Emption au 26.04.2017, ID.2007/002296 En faveur de: Société anonyme E. _____ AG, [...]

---

Exercices des droits (Pour les droits dont l'exercice ne figure pas ci-dessous, voir le registre foncier)  
Voir registre foncier

---

Gages immobiliers

29.02.2000 00/0852	Cédule hypothécaire au porteur Fr. 1'650'000.00, RF no 00/0852 du 29.2.2000, Rang 1, Intérêt max. 10%, Annotations: Profit des cases libres. ID.2001/000832 Droit de gage collectif avec B-F [...], B-F [...], B-F [...]
01.05.2007 2007/1915/0	Cédule hypothécaire au porteur, Fr. 5'160'000.00, Rang 1, Intérêt max. 10%, Annotations: Profit des cases libres. ID.2007/000020 Droit de gage collectif avec B-F [...], B-F [...], B-F [...]
01.05.2007 2007/1915/0	Cédule hypothécaire au porteur, Fr. 2'000'000.00, Rang 1, Intérêt max. 10%, Annotations: Profit des cases libres. ID.2007/000717 Droit de gage collectif avec B-F [...], B-F [...], B-F [...]
01.05.2007 2007/1915/0	Cédule hypothécaire au porteur, Fr. 2'000'000.00, Rang 1, Intérêt max. 10%, Annotations: Profit des cases libres. ID.2007/000718 Droit de gage collectif avec B-F [...], B-F [...], B-F [...]
01.05.2007 2007/1915/0	Cédule hypothécaire au porteur, Fr. 3'140'000.00, Rang 1, Intérêt max. 10%, Annotations: Profit des cases libres. ID.2007/000719 Droit de gage collectif avec B-F [...], B-F [...], B-F [...]

---

Affaires en suspens

Affaires du journal jusqu'au 31.08.2009: Aucune

---

Extrait du registre foncier [...]

---

Bien	Bien-fonds [...]
Registre foncier:	[...]
Tenue du registre foncier:	Fédérale

---

Etat descriptif de l'immeuble

Commune:	[...]
Numéro d'immeuble:	[...]
Adresse(s):	[...]

Autre(s) plan(s): 16  
No plan: 13  
Surface: 17'162m2, numérique  
Mutation:  
Genre(s) de nature: Pré-champ, 17'162m2  
Bâtiment(s):  
Feuillet de dépendance:  
Mention mens. officielle:  
Estimation fiscale: Fr. 90'000.00, RG 72  
Observation(s):

---

Propriété

Propriété individuelle

Société anonyme V. \_\_\_\_\_ SA, [...], 09.05.2003 2003/2077/0, Achat

---

Mentions

04.02.1991 246440 Améliorations foncières,  
ID.2002/000392

12.06.2006 2006/2858/0 Améliorations foncières,  
ID.2006/002114

---

Servitudes

22.06.1977 158242 D Passage pour tous véhicules,  
ID.2004/001033

03.04.1981 178217 A la charge de [...]  
C Canalisation(s) d'égouts,  
ID.2003/000306  
En faveur de: Association  
Intercommunale [...]

17.02.1984 195941 C Canalisation(s) d'électricité,  
ID.2004/001035

15.12.2000 00/5682 En faveur de: [...] SA, [...]  
C Canalisation(s) de câbles de  
télécommunications,  
ID.2003/008105  
En faveur de: [...] SA. Sté [...]

---

Charges foncières

Aucune

---

Annotations

(Profit des cases libres, voir droits de  
gages immobiliers)  
01.05.2007 2007/1913/0 C Emption au 26.04.2017,  
ID.2007/002296  
En faveur de: Société anonyme  
E. \_\_\_\_\_ AG, [...]

---

Exercices des droits

(Pour les droits dont l'exercice ne  
figure pas ci-dessous, voir le registre  
foncier)  
Voir registre foncier

---

Gages immobiliers

09.05.2003 200312079/0 Cédule hypothécaire au porteur,  
Fr. 5'160'000.00, Rang 1, Intérêt max.  
10%,  
Annotations: Profit des cases libres.  
ID.2007/000020

01.05.2007 2007/1915/0	Droit de gage collectif avec B-F [...], B-F [...], B-F [...] Cédule hypothécaire au porteur, Fr. 1'650'000.00, RF no 00/0852 du 29.2.2000, Rang 1, Intérêt max. 10%, Annotations: Profit des cases libres. ID.2001/000832
01.05.2007 2007/1915/0	Droit de gage collectif avec B-F [...], B-F [...], B-F [...] Cédule hypothécaire au porteur, Fr. 2'000'000.00, Rang 1, Intérêt max. 10%, Annotations: Profit des cases libres. ID.2007/000717
01 .05.2007 2007/1915/0	Droit de gage collectif avec B-F [...], B-F [...], B-F [...] Cédule hypothécaire au porteur, Fr. 2'000'000.00, Rang 1, Intérêt max. 10%, Annotations: Profit des cases libres. ID.2007/000718
01 .05.2007 2007/1915/0	Droit de gage collectif avec B-F [...], B-F [...], B-F [...] Cédule hypothécaire au porteur, Fr. 3'140'000.00, Rang 1, Intérêt max. 10%, Annotations: Profit des cases libres. ID.2007/000719
	Droit de gage collectif avec B-F [...], B-F [...], B-F [...]

---

Affaires en suspens

Affaires du journal jusqu'au 31.08.2009: Aucune

---

Extrait du registre foncier [...]

---

Bien-fonds:	Bien-fonds [...]
Registre foncier:	Nyon
Tenue du registre foncier:	Fédérale

---

Etat descriptif de l'immeuble

Commune:	[...]
Numéro d'immeuble:	[...]
Adresse(s) :	[...]
Autre(s) plan(s):	
No plan:	13
Surface:	26'706m2, numérique
Mutation:	16.03.2004 2004/1253/0, Division de bien-fonds, (à P. 211) 19.05.2004 2004/2386/0,

Expropriation

Genre(s) de nature: Pré-champ, 26'706m2

Bâtiment(s):

Feuillet de dépendance:

Mention mens, officielle:



01.05.2007 2007/1915/0	Cédule hypothécaire au porteur, Fr. 1'650'000.00, RF no 00/0852 du 29.2.2000, Rang 1, Intérêt max. 10%, Annotations: Profit des cases libres. ID.2001/000832 Droit de gage collectif avec B-F [...], B-F [...], B-F [...]
01.05.2007 2007/1915/0	Cédule hypothécaire au porteur, Fr. 2'000'000.00, Rang 1, Intérêt max. 10%, Annotations: Profit des cases libres. ID.2007/000717 Droit de gage collectif avec B-F [...], B-F [...], B-F [...]
01.05.2007 2007/1915/0	Cédule hypothécaire au porteur, Fr. 2'000'000.00, Rang 1, Intérêt max. 10%, Annotations: Profit des cases libres. ID.2007/000718 Droit de gage collectif avec B-F [...], B-F [...], B-F [...]
01.05.2007 2007/1915/0	Cédule hypothécaire au porteur, Fr. 3'140'000.00, Rang 1, Intérêt max. 10%, Annotations: Profit des cases libres. ID.2007/000719 Droit de gage collectif avec B-F [...], B-F [...], B-F [...]

---

Affaires en suspens

Affaires du journal jusqu'au 01.09.2009: Aucune

---

Extrait du registre foncier [...]

---

Bien-fonds:	Bien-fonds [...]
Registre foncier:	[...]
Tenue du registre foncier:	Fédérale

---

Etat descriptif de l'immeuble

Commune:	[...]
Numéro d'immeuble:	[...]
Adresse(s) :	[...]
Autre(s) plan(s):	9
No plan:	11
Surface:	8'201m2, numérique
Mutation:	18.07.2006 2006/3614/0, Division de bien-fonds, (de P. 98)
Genre(s) de nature:	Pré-champ, 8'201m2
Bâtiment(s):	
Feuillet de dépendance:	
Mention mens. officielle:	
Estimation fiscale:	Fr. 110'000.00, 2006, 02.04.2008
Observation(s):	

---

Propriété

Propriété individuelle

Société anonyme K. \_\_\_\_\_ SA, [...], 18.07.2006 2006/3614/0, Achat

---

Mentions

12.06.2006 2006/2858/0 Améliorations foncières,  
ID.2006/002114

---

Servitudes

18.11.1974 147742 C Canalisation(s) : Câble électrique  
souterrain, ID.2004/01 3518  
En faveur de: Société anonyme [...]

---

Charges foncières

Aucune

---

Annotations

10.03.1995 266209 (Profit des cases libres, voir droits de  
gages immobiliers)  
C Prémption au 13.09.2014,  
ID.2002/005382  
En faveur de: B.C. \_\_\_\_\_,  
08.04.1963  
En faveur de: A.C. \_\_\_\_\_,  
27.11.1964  
01 .05.2007 2007/1914/0 C Emption au 26.04.2017,  
ID.20071002297  
En faveur de: Société anonyme  
E. \_\_\_\_\_ AG, [...]

---

Exercices des droits

(Pour les droits dont l'exercice ne  
figure pas ci-dessous, voir le registre  
foncier)  
Voir registre foncier

---

Gages immobiliers

18.07.2006 2006/3615/0 Cédule hypothécaire au porteur,  
Fr. 3'050'000.00, Rang 1, Intérêt max.  
10%. ID.2006/000639

---

Affaires en suspens

Affaires du journal jusqu'au 01.09.2009: Aucune

---

Subsidiairement

II.-

Ordonner à K. \_\_\_\_\_ SA et V. \_\_\_\_\_ SA de signer dans les cinq  
jours dès la notification de la décision à venir tous documents  
permettant l'inscription de la société E. \_\_\_\_\_ AG en qualité de  
propriétaire des parcelles [...] et [...] de [...] et [...], [...] et [...] de  
[...], dont les désignations cadastrales sont les suivantes :

Extrait du registre foncier [...]

---

Bien-fonds:

Bien-fonds [...]

Registre foncier:

[...]

Tenue du registre foncier:

Fédérale

---

Etat descriptif de l'immeuble

---

Commune: [...]
Numéro d'immeuble: [...]
Adresse(s) : [...]
Autre(s) plan(s): 11
No plan: 10
Surface: 16'473m2, numérique
Mutation:
Genre(s) de nature: Pré-champ, 15'036m2
Forêt, 1'437m2
Bâtiment(s):
Feuillet de dépendance:
Mention mens. officielle:
Estimation fiscale: Fr. 40000.00, RG 96
Observation(s):

---

Propriété
Propriété individuelle
Société anonyme V. \_\_\_\_\_ SA, [...], 09.05.2003 2003/2077/0, Achat

---

Mentions
04.02.1991 246440 Améliorations foncières, ID.2002/000392
29.04.1996 271455 Expropriation, ID.2007/000044
12.06.2006 2006/2858/0 Améliorations foncières, ID.2006/002114

---

Servitudes
03.04.1981 178217 C Canalisation(s) d'égouts, ID.2003/000306
En faveur de: Association Intercommunale [...]
17.02.1984 195941 C Canalisation(s) d'électricité, ID.2004/001035
En faveur de: [...] SA, [...]

---

Charges foncières Aucune

---

Annotations
01 .05.2007 2007/1913/0 (Profit des cases libres, voir droits de gages immobiliers)
C Emption au 26.04.2017, ID.2007/002296
En faveur de: Société anonyme E. \_\_\_\_\_ AG, [...]

---

Exercices des droits (Pour les droits dont l'exercice ne figure pas ci-dessous, voir le registre foncier)
Voir registre foncier

---

Gages immobiliers
09.05.2003 2003/2079/0 Cédule hypothécaire au porteur, Fr. 5'160'000.00, Rang 1, Intérêt max. 10%, Annotations: Profit des cases libres.
ID.2007/000020

01.052007 2007/1915/0	Droit de gage collectif avec B-F [...], B-F [...], B-F [...] Cédule hypothécaire au porteur, Fr. 1'650'000.00, RF no 00/0852 du 29.2.2000, Rang 1, Intérêt max. 10%, Annotations: Profit des cases libres. ID.2001/000832
01 .05.2007 2007/1915/0	Droit de gage collectif avec B-F [...], B-F [...], B-F [...] Cédule hypothécaire au porteur, Fr. 2'000'000.00, Rang 1, Intérêt max. 10%, Annotations: Profit des cases libres. ID.2007/000717
01 .05.2007 2007/1915/0	Droit de gage collectif avec B-F [...], B-F [...], B-F [...] Cédule hypothécaire au porteur, Fr. 2'000'000.00, Rang 1, Intérêt max. 10%, Annotations: Profit des cases libres. ID.2007/000718
01 .05.2007 2007/1915/0	Droit de gage collectif avec B-F [...], B-F [...], B-F [...] Cédule hypothécaire au porteur, Fr. 3'140'000.00, Rang 1, Intérêt max. 10%, Annotations: Profit des cases libres. ID..2007/000719

---

Affaires en suspens

Affaires du journal jusqu'au 31.08.2009:

No 2007/64/0

du 10.01..2007 16:55

Expropriation c/ V. \_\_\_\_\_ SA [...], [...]  
SA et masse en faillite de [...]

---

Extrait du registre foncier [...]

---

Bien-fonds:	Bien-fonds [...]
Registre foncier:	[...]
Tenue du registre foncier:	Fédérale

---

Etat descriptif de l'immeuble

---

Commune:	[...]
Numéro d'immeuble:	[...]
Adresse(s):	[...]
Autre(s) plan(s):	
No plan:	16
Surface:	6'716m2, numérique
Mutation:	
Genre(s) de nature:	Place-jardin, 6'031m2
Bâtiment(s):	Bâtiment commercial (motel), No ECA [...], 580m2

Bâtiment commercial (motel), No ECA  
[...], 105m2

Feuillet de dépendance:  
Mention mens, officielle:  
Estimation fiscale:  
Observation(s):

Fr. 1'300'000.00, RG 96

---

Propriété

Propriété individuelle

Société anonyme V. \_\_\_\_\_ SA, [...], 29.02.2000 00/0851, Achat

---

Mentions

Aucune

---

Servitudes

22.06.1977 158242

D Passage pour tous véhicules,  
ID.2004/001033

A la charge de [...]

22.06.1977 158243

D Zone/quartier: Interdiction de bâtir,  
ID.2004/001034

A la charge de [...]

03.04.1981 178217

C Canalisation(s) d'égouts,  
ID.2003/000306

En faveur de: [...]

17.02.1984 195941

C Canalisation(s) d'électricité,  
ID.2004/001035

En faveur de: [...] SA, [...]

24.09.1985 207240

C Passage à pied et pour tous  
véhicules, ID.2004/000919

En faveur de: [...]

15.12.2000 00/5682

C Canalisation(s) de câbles de  
télécommunications, ID.2003/008105

En faveur de: Société anonyme  
[...] SA. Sté [...]

---

Charges foncières

Aucune

---

Annotations

(Profit des cases libres, voir droits de  
gages immobiliers)

01.05.2007 2007/1913/0

C Emption au 26.04.2017,  
ID.2007/002296

En faveur de: Société anonyme  
E. \_\_\_\_\_ AG, [...]

---

Exercices des droits

(Pour les droits dont l'exercice ne  
figure pas ci-dessous, voir le registre  
foncier)

Voir registre foncier

---

Gages immobiliers

29.02.2000 00/0852

Cédule hypothécaire au porteur  
Fr. 1'650'000.00, RF no 00/0852 du  
29.2.2000, Rang 1, Intérêt max. 10%,  
Annotations: Profit des cases libres.  
ID.2001/000832

Droit de gage collectif avec B-F [...],  
B-F [...], B-F [...]

01.05.2007 2007/1915/0	Cédule hypothécaire au porteur, Fr. 5'160'000.00, Rang 1, Intérêt max. 10%, Annotations: Profit des cases libres. ID.2007/000020 Droit de gage collectif avec B-F [...], B-F [...], B-F [...]
01.05.2007 2007/1915/0	Cédule hypothécaire au porteur, Fr. 2'000'000.00, Rang 1, Intérêt max. 10%, Annotations: Profit des cases libres. ID.2007/000717 Droit de gage collectif avec B-F [...], B-F [...], B-F [...]
01.05.2007 2007/1915/0	Cédule hypothécaire au porteur, Fr. 2'000'000.00, Rang 1, Intérêt max. 10%, Annotations: Profit des cases libres. ID.2007/000718 Droit de gage collectif avec B-F [...], B-F [...], B-F [...]
01.05.2007 2007/1915/0	Cédule hypothécaire au porteur, Fr. 3'140'000.00, Rang 1, Intérêt max. 10%, Annotations: Profit des cases libres. ID.2007/000719 Droit de gage collectif avec B-F [...], B-F [...], B-F [...]

---

Affaires en suspens

Affaires du journal jusqu'au 31.08.2009: Aucune

---

Extrait du registre foncier [...]

---

Bien	Bien-fonds [...]
Registre foncier:	[...]
Tenue du registre foncier:	Fédérale

---

Etat descriptif de l'immeuble

Commune:	[...]
Numéro d'immeuble:	[...]
Adresse(s):	[...]
Autre(s) plan(s):	16
No plan:	13
Surface:	17'162m2, numérique
Mutation:	
Genre(s) de nature:	Pré-champ, 17'162m2
Bâtiment(s):	
Feuillet de dépendance:	
Mention mens. officielle:	
Estimation fiscale:	Fr. 90'000.00, RG 72
Observation(s):	

---

Propriété

Propriété individuelle

Société anonyme V. \_\_\_\_\_ SA, [...], 09.05.2003 2003/2077/0, Achat

---

Mentions

04.02.1991 246440 Améliorations foncières,  
ID.2002/000392

12.06.2006 2006/2858/0 Améliorations foncières,  
ID.2006/002114

---

Servitudes

22.06.1977 158242 D Passage pour tous véhicules,  
ID.2004/001033

03.04.1981 178217 A la charge de [...]  
C Canalisation(s) d'égouts,  
ID.2003/000306

17.02.1984 195941 En faveur de: [...]  
C Canalisation(s) d'électricité,  
ID.2004/001035

15.12.2000 00/5682 En faveur de: [...]  
C Canalisation(s) de câbles de  
télécommunications,  
ID.2003/008105  
En faveur de: [...] SA. Sté [...]

---

Charges foncières Aucune

---

Annotations

01.05.2007 2007/1913/0 (Profit des cases libres, voir droits de  
gages immobiliers)  
C Emption au 26.04.2017,  
ID.2007/002296  
En faveur de: Société anonyme  
E. \_\_\_\_\_ AG, [...]

---

Exercices des droits

(Pour les droits dont l'exercice ne  
figure pas ci-dessous, voir le registre  
foncier)  
Voir registre foncier

---

Gages immobiliers

09.05.2003 200312079/0 Cédule hypothécaire au porteur,  
Fr. 5'160'000.00, Rang 1, Intérêt max.  
10%,  
Annotations: Profit des cases libres.  
ID.2007/000020

01.05.2007 2007/1915/0 Droit de gage collectif avec B-F [...],  
B-F [...], B-F [...]  
Cédule hypothécaire au porteur,  
Fr. 1'650'000.00, RF no 00/0852 du  
29.2.2000, Rang 1, Intérêt max. 10%,  
Annotations: Profit des cases libres.  
ID.2001/000832

01.05.2007 2007/1915/0 Droit de gage collectif avec B-F [...],  
B-F [...], B-F [...]  
Cédule hypothécaire au porteur,  
Fr. 2'000'000.00, Rang 1, Intérêt max.  
10%,  
Annotations: Profit des cases libres.  
ID.2007/000717

01 .05.2007 2007/1915/0 Droit de gage collectif avec B-F [...],  
B-F [...], B-F [...]  
Cédule hypothécaire au porteur,  
Fr. 2'000'000.00, Rang 1, Intérêt max.  
10%,  
Annotations: Profit des cases libres.  
ID.2007/000718  
01 .05.2007 2007/1915/0 Droit de gage collectif avec B-F [...],  
B-F [...], B-F [...]  
Cédule hypothécaire au porteur,  
Fr. 3'140'000.00, Rang 1, Intérêt max.  
10%,  
Annotations: Profit des cases libres.  
ID.2007/000719  
Droit de gage collectif avec B-F [...],  
B-F [...], B-F [...]

---

Affaires en suspens

Affaires du journal jusqu'au 31.08.2009: Aucune

---

Extrait du registre foncier [...]

---

Bien-fonds:	Bien-fonds [...]
Registre foncier:	[...]
Tenue du registre foncier:	Fédérale

---

Etat descriptif de l'immeuble

Commune:	[...]
Numéro d'immeuble:	[...]
Adresse(s):	[...]
Autre(s) plan(s):	
No plan:	13
Surface:	26'706m2, numérique
Mutation:	16.03.2004 2004/1253/0, Division de bien-fonds, (à P. 211) 19.05.2004 2004/2386/0,

Expropriation

Genre(s) de nature:	Pré-champ, 26'706m2
Bâtiment(s):	
Feuillet de dépendance:	
Mention mens, officielle:	
Estimation fiscale:	Fr. 550'000.00, 2004, 23.07.2004
Observation(s):	

---

Propriété

Propriété individuelle

Société anonyme V. \_\_\_\_\_ SA, SA, [...], 16.03.2004 2004/1253/0,  
Achat

---

Mentions	Aucune
----------	--------

---

Servitudes

22.05.1968 144435	C Canalisation(s) d'eau, ID.2004/003748
-------------------	--

22.06.1977 158243	En faveur de: Association Service Intercommunal [...] C Zone/quartier: Interdiction de bâtir, ID.2004/001034
22.12.1981 182161	En faveur de: [...] C Canalisation(s) d'eau et câbles électriques, ID.2004/000930
03.04.1981 178217	En faveur de: Société anonyme [...] C Canalisation(s) d'égouts, ID.2003/000306
15.12.2000 0015682	En faveur de: Association Intercommunale [...] C Canalisation(s) de câbles de télécommunications, ID.2003/008105
17.11.2006 2006/5796/0	En faveur de: [...] SA. Sté [...] C Canalisation(s) d'électricité, ID.2007/000455 En faveur de: Société anonyme [...]

---

Charges foncières	Aucune
-------------------	--------

---

Annotations	(Profit des cases libres, voir droits de gages immobiliers)
01.05.2007 200711913/0	C Emption au 26.04.2017, ID.2007/002296 En faveur de: Société anonyme E. _____ AG, [...]

---

Exercices des droits	(Pour les droits dont l'exercice ne figure pas ci-dessous, voir le registre foncier) Voir registre foncier
----------------------	---

---

Gages immobiliers	
27.05.2004 2004/2544/0	Cédule hypothécaire au porteur, Fr. 5'160'000.00, Rang 1, Intérêt max. 10%, Annotations: Profit des cases libres. ID.2007/000020 Droit de gage collectif avec B-F [...], B-F [...], B-F [...] Primé par Servitude, ID.2007/000455, 01.05.2007 2007/1915/0
01.05.2007 2007/1915/0	Cédule hypothécaire au porteur, Fr. 1'650'000.00, RF no 00/0852 du 29.2.2000, Rang 1, Intérêt max. 10%, Annotations: Profit des cases libres. ID.2001/000832 Droit de gage collectif avec B-F [...], B-F [...], B-F [...]
01.05.2007 2007/1915/0	Cédule hypothécaire au porteur, Fr. 2'000'000.00, Rang 1, Intérêt max. 10%, Annotations: Profit des cases libres.

01.05.2007 2007/1915/0 ID.2007/000717  
Droit de gage collectif avec B-F [...],  
B-F [...], B-F [...]  
Cédule hypothécaire au porteur,  
Fr. 2'000'000.00, Rang 1, Intérêt max.  
10%,  
Annotations: Profit des cases libres.  
ID.2007/000718  
Droit de gage collectif avec B-F [...],  
B-F [...], B-F [...]  
01.05.2007 2007/1915/0 Cédule hypothécaire au porteur,  
Fr. 3'140'000.00, Rang 1, Intérêt max.  
10%,  
Annotations: Profit des cases libres.  
ID.2007/000719  
Droit de gage collectif avec B-F [...],  
B-F [...], B-F [...]

---

Affaires en suspens

Affaires du journal jusqu'au 01.09.2009: Aucune

---

Extrait du registre foncier [...]

---

Bien-fonds:	Bien-fonds [...]
Registre foncier:	[...]
Tenue du registre foncier:	Fédérale

---

Etat descriptif de l'immeuble

Commune:	[...]
Numéro d'immeuble:	[...]
Adresse(s) :	[...]
Autre(s) plan(s):	9
No plan:	11
Surface:	8'201m2, numérique
Mutation:	18.07.2006 2006/3614/0, Division de bien-fonds, (de P. 98)
Genre(s) de nature:	Pré-champ, 8'201m2
Bâtiment(s):	
Feuillet de dépendance:	
Mention mens. officielle:	
Estimation fiscale:	Fr. 110'000.00, 2006, 02.04.2008
Observation(s):	

---

Propriété

Propriété individuelle

Société anonyme K. \_\_\_\_\_ SA, [...], 18.07.2006 2006/3614/0, Achat

---

Mentions

12.06.2006 2006/2858/0	Améliorations foncières, ID.2006/002114
------------------------	--

---

Servitudes

18.11.1974 147742	C Canalisation(s) : Câble électrique souterrain, ID.2004/01 3518 En faveur de: [...] SA, [...]
-------------------	--

---

Charges foncières	Aucune
-------------------	--------

---

Annotations	(Profit des cases libres, voir droits de gages immobiliers)
10.03.1995 266209	C Prémption au 13.09.2014, ID.2002/005382 En faveur de: B.C._____, 08.04.1963 En faveur de: A.C._____, 27.11.1964
01 .05.2007 2007/1914/0	C Emption au 26.04.2017, ID.20071002297 En faveur de: Société anonyme E._____, AG, [...]

---

Exercices des droits	(Pour les droits dont l'exercice ne figure pas ci-dessous, voir le registre foncier) Voir registre foncier
----------------------	---

---

Gages immobiliers	
18.07.2006 2006/3615/0	Cédule hypothécaire au porteur, Fr. 3'050'000.00, Rang 1, Intérêt max. 10%. ID.2006/000639

---

Affaires en suspens	
Affaires du journal jusqu'au 01.09.2009: Aucune	

---

III.-

A défaut d'exécution du chiffre III ci-dessus (sic), autoriser T.\_\_\_\_\_, notaire à [...], à signer, en lieu et place de K.\_\_\_\_\_, SA et V.\_\_\_\_\_, SA, dans les cinq jours dès l'échéance du délai imparti aux parties intimées pour procéder selon chiffre III ci-dessus (sic), tous les documents permettant l'inscription de la société E.\_\_\_\_\_, AG en qualité de propriétaire des parcelles [...] de [...] et [...], [...] et [...] de [...], propriétés de V.\_\_\_\_\_, SA, et de la parcelle [...] de [...], propriété de K.\_\_\_\_\_, SA."

Par avis du 12 août 2010, le Juge instructeur a rejeté la requête d'extrême urgence.

Par procédé écrit du 3 novembre 2010, les intimées K.\_\_\_\_\_, SA et V.\_\_\_\_\_, SA ont pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

"Principalement

I. La requête de mesures provisionnelles et d'extrême urgence déposée par E.\_\_\_\_\_, AG le 10 août 2010 est rejetée.

Subsidiairement

- II. La requérante E. \_\_\_\_\_ AG est astreinte à fournir dans les 10 jours dès la notification de la décision de la Cour civile du Tribunal cantonal, des sûretés à concurrence de CHF 15 millions (quinze millions de francs suisses) par dépôt en mains du greffe du Tribunal cantonal d'un montant équivalent ou la fourniture d'une garantie bancaire à première demande non limitée dans le temps d'un même montant."

**En droit :**

I. **a)** La requérante E. \_\_\_\_\_ AG conclut en substance, par voie de mesures provisionnelles, à ce que la propriété des parcelles n<sup>os</sup> [...], [...] et [...] de la commune de [...] ainsi que n<sup>os</sup> [...] et [...] de la commune de [...], propriétés des intimées K. \_\_\_\_\_ SA et V. \_\_\_\_\_ SA, lui soit transférée à la suite de l'exercice du droit d'emption qui lui a été accordé par ces dernières sur ces parcelles. Les intimées concluent principalement au rejet et subsidiairement à ce que des sûretés soient fournies.

**b)** La question de la légitimation active et passive doit également être examinée d'office. Elle correspond à l'aspect subjectif du droit déduit en justice. La légitimation active relève ainsi du droit de fond puisqu'elle a trait au fondement matériel de l'action, mais elle n'emporte pas encore décision sur l'existence de la prétention du demandeur, que ce soit quant au principe ou à la mesure dans laquelle il la fait valoir. En principe, seul est légitimé comme demandeur celui qui est personnellement titulaire d'un droit (Hohl, Procédure civile, tome I, Berne 2001, n. 433). Ce n'est qu'à titre exceptionnel qu'une personne est habilitée à agir en justice en invoquant, en son propre nom, le droit d'autrui (SJ 1995 I 212 c. 2 et les références citées).

Il n'est pas contesté par les parties que les intimées ont accordé à la requérante, par acte du 27 avril 2007, des droits d'emption sur les parcelles en cause. Celle-ci dispose en conséquence de la légitimation active, l'instance ayant pour objectif le transfert de la propriété de ces parcelles en exécution de ces droits.

Il est de même établi que les intimées sont propriétaires des parcelles litigieuses. Elles disposent donc de la légitimation passive.

**II.** Aux termes de l'art. 57 CPC-VD (Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11), le juge doit examiner d'office sa compétence.

En l'espèce, les parcelles litigieuses sont sises dans le Canton de Vaud. Leur valeur est estimée, selon un rapport du 2 novembre 2010 produit par les intimées, à 60'000'000 francs. La requérante estime cette valeur à au moins 17'000'000 fr., soit le prix prévu dans l'acte constitutif des droits d'emption. La compétence de la Cour civile est donc donnée.

**III. a)** Aux termes de l'art. 101 al. 1 ch. 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), prévenir tout changement à l'état de l'objet litigieux (let. b) ou écarter la menace d'un dommage difficile à réparer (let. c).

Par essence, les mesures provisionnelles doivent être prononcées rapidement. A ce stade de la procédure, le juge n'a pas à trancher le droit litigieux; il lui suffit de constater que le bien-fondé de la requête apparaît vraisemblable "prima facie" (ATF 108 II 69 c. 2a; Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, Code annoté, 3<sup>e</sup> éd., Lausanne 2002, n. 1 ad art. 101 CPC; Pelet, Réglementation fédérale des mesures provisionnelles et procédure civile cantonale contentieuse, thèse Lausanne 1986, pp. 44 ss et pp. 47 ss).

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 (Pelet, op. cit., pp. 44 s. et 47).

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 au 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 (ATF 108 II 69 c. 2a; Pelet, op. cit., pp. 47 ss).

Enfin, l'on considère souvent l'urgence comme étant une condition de l'octroi de toute mesure provisionnelle. L'urgence doit toutefois être comprise dans un sens large et la voie des art. 101 ss CPC-VD ouverte aux plaideurs dès l'instant où ils sont exposés à subir un dommage difficile à réparer (JT 1930 III 18).

En d'autres termes, le requérant doit rendre vraisemblable qu'il est menacé d'un dommage que seules des mesures provisionnelles peuvent prévenir.

**b)** Des exigences particulièrement élevées sont cependant posées pour les mesures provisionnelles tendant à une exécution anticipée, lesquelles ont par exemple pour objet des obligations de s'abstenir ou de faire, dès lors qu'elles portent une atteinte particulièrement grave à la situation juridique de l'intimé en restreignant ou en supprimant, provisoirement ou définitivement, les droits privés de celui-ci. Il en va également ainsi lorsque la décision sur la mesure requise est susceptible d'avoir un effet définitif parce que le litige n'a plus d'intérêt au-delà du stade des mesures provisionnelles (ATF 131 III 473 c. 2.3). Dans ces différentes hypothèses, le juge ne peut se contenter de vraisemblance quant aux faits mais doit soumettre leur établissement à des conditions strictes, après une administration des preuves complètes. En outre, il doit procéder à un examen approfondi du fondement de la cause (Hohl, Procédure civile, tome II, Berne 2002, nn. 2868 s.). L'examen sommaire du droit ne suffit donc pas, le juge devant exiger un degré de

vraisemblance élevé, confinant à la certitude de la prétention au fond (JT 2009 I 131).

**c)** En l'espèce, les conclusions prises par la requérante tendent à obtenir l'inscription définitive au registre foncier de sa qualité de propriétaire, soit par un ordre donné au conservateur lui-même, soit par l'obligation qui serait faite aux intimées de signer une réquisition de transfert. L'octroi des mesures provisionnelles correspondrait à l'exécution anticipée des droits d'emption, avant que le procès au fond ait pu déterminé leur validité, respectivement celle de leur exercice. Le bien-fondé des prétentions de la requérante doit dès lors être examiné au regard des exigences accrues prévues par la jurisprudence en un tel cas.

**III.** Les intimées soutiennent que la requérante n'a pas démontré que Q. \_\_\_\_\_ aurait exercé son option valablement.

Il ressort de l'"Option Agreement" du 27 avril 2007 qu'en cas de défaut de l'emprunteur auquel il ne serait pas remédié dans un délai de 60 jours dès la mise en demeure de la banque, respectivement dans les 30 jours si le paiement du principal ne devait pas être effectué à l'échéance du contrat, la banque aurait la possibilité de transférer ses droits et obligations à la requérante, cette option devant s'exercer dans les 30 jours après l'échéance du délai de grâce.

Les parties n'ont pas amené la preuve que Q. \_\_\_\_\_ aurait exercé dans les délais prescrits son option. Toutefois, la réalisation ou non des conditions de l'option n'a pas d'incidence sur la situation des intimées. En effet, il est établi que ces dernières n'ont pas pu honorer l'emprunt souscrit auprès de la banque et que la requérante s'est acquittée du montant dû. En conséquence, les critères prévus par l'acte constitutif des droits d'emption sont remplis. Si les conditions d'exercice de l'option n'étaient pas remplies, c'était à la requérante de les soulever dans le cadre de l'exercice de cette option. Les intimées, qui ne sont pas parties au contrat d'option, ne sauraient tirer un avantage juridique de l'absence

d'information à ce sujet, alors même qu'elles n'ont finalement plus à honorer leur emprunt envers la banque, celle-ci étant entièrement satisfaite.

**IV. a)** Les intimées font valoir que l'exercice d'un droit d'emption est un droit formateur et que la requérante l'aurait exercé à plusieurs reprises, ce qui est impossible et contraire à la sécurité du droit. Le premier exercice de ce droit serait en outre vicié et nul.

Le droit d'emption est la faculté en vertu de laquelle une personne (l'empteur) peut se porter acheteur d'une chose par une simple déclaration unilatérale de volonté et exiger ainsi d'une autre personne (le promettant ou le concédant) le transfert de la propriété de la chose moyennant paiement du prix (Steinauer, *Les droits réels*, tome II, 2<sup>e</sup> éd., Berne 2002, n. 1695). Le droit d'emption conventionnel est donc un droit d'acquisition conditionnel qui fait naître un rapport générateur d'obligations et qui est soumis, comme tel, aux dispositions générales relatives aux contrats. Un tel droit n'a, en principe, que des effets personnels. Peuvent, toutefois, s'y ajouter les effets réels de l'annotation au registre foncier, laquelle permet de garantir l'exécution de ces droits personnels par un mode réel, en les rendant opposables à tout droit postérieurement acquis sur l'immeuble (ATF 126 III 421 c. 3a/aa et les références citées). Le pacte d'emption visant un objet immobilier doit être passé en la forme authentique (art. 216 al. 2 CO).

L'exercice du droit d'emption (aussi nommée la levée de l'option) consiste en une déclaration de volonté unilatérale, sujette à réception. En tant qu'acte formateur (ATF 115 II 380 c. 5), elle ne peut comporter ni conditions ni réserves et ne peut pas être limitée dans le temps (Steinauer, *op. cit.*, n. 1709; cf. aussi Tercier, *Le droit des obligations*, 4<sup>e</sup> éd., Genève/Zurich/Bâle 2009, n. 278; Engel, *Traité des obligations en droit suisse*, 2<sup>e</sup> éd., Berne 1997, p. 33). La déclaration n'est comme telle, soumise à aucune forme. Sous réserve de la stipulation d'un terme à partir duquel le droit peut être exercé ou d'une condition

suspensive, l'empteur peut exercer son droit à n'importe quel moment pendant la durée de validité du droit, qui peut être de dix ans au maximum (art. 216a CO; Steinauer, op. cit., nn. 1709 et 1710).

**b)** En l'espèce, il ressort de l'acte constitutif des droits d'emption du 27 avril 2007 que ces droits sont soumis à la condition que les créances de Q.\_\_\_\_\_ à l'encontre des intimées soient satisfaites. Il résulte de l'état de fait que la requérante s'est acquittée en faveur de la banque de la somme de 17'067'405 fr. 15, valeur 18 août 2009.

La requérante a déclaré exercer les droits d'emption une première fois par lettre du 30 juillet 2009 adressée tant aux intimées qu'au notaire. Elle l'a "confirmé" par lettres des 25 août 2009 et 13 avril 2010. A l'audience, la requérante a déclaré qu'à son sens, l'exercice du 13 avril 2010 était pertinent.

Les intimées considèrent que l'exercice des droits d'emption du 30 juillet 2009 n'est pas valable, dans la mesure où la condition suspensive n'était alors pas réalisée. Ce vice ne pourrait, à son sens, être réparé, l'usage répété d'un droit formateur étant, au surplus, attentatoire au principe de la sécurité du droit.

Il est établi que la requérante n'a payé les montants dus par les intimées à Q.\_\_\_\_\_ que le 18 août 2009. La condition suspensive fixée par l'acte constitutif des droits d'emption du 27 avril 2007 n'était dès lors pas remplie lorsqu'elle a "exercé" ces droits le 30 juillet 2009. On ne saurait toutefois suivre les intimées lorsqu'elles considèrent que les déclarations d'exercice des 25 août 2009 et 13 avril 2010 seraient invalides en raison du vice d'origine. En effet, la position des intimées reviendrait à priver une partie de son droit, si elle devait l'avoir exercé de manière erronée auparavant. Si l'exercice d'un droit formateur est irrévocable, cela ne signifie pas qu'il ne peut être exercé qu'une fois. A ce titre, le principe de la sécurité du droit ne saurait être violé lorsque l'exercice d'un droit est confirmé, voire exercé de manière à ce que le bénéficiaire s'assure de pouvoir bénéficier de son droit.

**V. a)** Les intimées soutiennent aussi que les circonstances dans lesquelles les droits d'emption ont été accordés violeraient l'interdiction du pacte comissoire.

Aux termes de l'art. 816 al. 2 CC, toute clause qui autoriserait le créancier gagiste à s'approprier l'immeuble gagé à défaut de paiement est nulle. Cette disposition fait écho, en matière immobilière, à l'art. 894 CC qui prévoit la même interdiction en matière de gage mobilier. Cette interdiction vise à protéger le débiteur et à empêcher que celui-ci, afin d'obtenir un crédit, accepte un accord disproportionné, en pensant que dans le futur cet accord ne viendrait pas à se réaliser. La valeur du gage étant dans la plupart des cas supérieure à l'obligation du débiteur, l'art. 816 al. 2 CC vise ainsi à empêcher que l'on puisse profiter de la situation du constituant du gage (ATF 119 II 344, JT 1994 I 309; Trauffer, Basler Kommentar, ZGB II, Bâle 2007, n. 13 ad art. 816 CC et les références citées; Bauer, Basler Kommentar, ZGB II, Bâle 2007, n. 2 ad art. 894 CC et les références citées).

Le pacte comissoire est réalisé si trois éléments sont réunis : une clause de transfert de la propriété du gage, l'insatisfaction du créancier comme condition préalable à ce transfert et la possibilité pour le créancier gagiste d'être satisfait par le biais du transfert de propriété. Il n'y a pas d'autres éléments constitutifs, comme par exemple dans le cas de la lésion (art. 21 CO; Bauer, op. cit., nn. 6 et 7 ad art. 894 CC). Le pacte comissoire est nul s'il a été convenu avant l'exigibilité de la créance garantie (ATF 56 II 444 c. 2, JdT 1931 I 304; ATF 41 III 437 c. 3; Bauer, op. cit., n. 10 ad art. 894 CC; Steinauer, Les droits réels, tome III, 3<sup>e</sup> éd., Berne 2003, n. 3122a). Est ainsi nul le droit d'emption accordé au créancier gagiste et permettant à celui-ci d'acquérir l'immeuble pour le montant de la créance garantie au cas où celle-ci ne serait pas remboursée (Steinauer, op. cit., n. 2627a).

La formulation de l'art. 816 al. 2 CC frappe de nullité la clause concernée, au sens de l'art. 20 CO. Néanmoins, la nullité peut n'être que partielle (art. 20 al. 2 CO; Trauffer, op. cit., n. 15 ad art. 816 CC).

**b)** En l'espèce, il est constant que, par acte constitutif du 27 avril 2007, la requérante est titulaire de droits d'emption à l'encontre des intimées qui lui permettent d'acquérir les parcelles litigieuses pour le montant de 17'000'000 fr., que les intimées n'ont pas honoré leur dette, devenue exigible, pour un montant de 17'000'000 fr. en faveur de Q. \_\_\_\_\_ - créancière gagiste originelle - et que celle-ci a été désintéressée par la requérante, conformément à l'"Option Agreement" du 27 avril 2007, en date du 18 août 2009 et, enfin, qu'à la suite de ce désintéressement et en application du "Transfer Agreement" du 27 avril 2007, la requérante est devenue créancière gagiste des intimées pour un montant de 17'000'000 francs. Par conséquent et sous réserve du caractère licite de l'opération, la requérante pourrait acquérir les parcelles litigieuses par l'exercice des droits d'emption qu'elle financerait par compensation du prix d'acquisition avec la créance - reprise de Q. \_\_\_\_\_ - qu'elle a à l'encontre des intimées. Il apparaît dès lors que les conditions du pacte comissoire sont remplies prima facie, notamment que les actes conclus par les intéressés visent à permettre à la requérante - créancière gagiste - d'acquérir les parcelles gagées à défaut de paiement des intimées - propriétaires des parcelles gagées.

Le fait que la requérante n'était pas créancière gagiste au moment de la conclusion de l'acte constitutif des droits d'emption du 27 avril 2007 importe peu. En effet, seule compte la réunion des trois conditions précitées. Au demeurant, l'exercice des droits d'emption est explicitement soumis au remboursement des créances de Q. \_\_\_\_\_ et au transfert par celle-ci de tous les droits et obligations qu'elle détient à l'encontre des intimées notamment. Aucune partie ne pouvait dès lors ignorer en date du 27 avril 2007, jour où les conventions litigieuses ont toutes été conclues simultanément, que pour exercer les droits d'emption, la requérante devait nécessairement être créancière gagiste des intimées. Le faisceau d'actes conclus par les intéressés vise prima facie à atteindre

un résultat prohibé par la loi, en l'occurrence par l'art. 816 al. 2 CC, et, partant, apparaît comme étant constitutif d'une fraude à la loi (cf. ATF 132 III 212 c. 4.1). En effet, le but de l'art. 816 al. 2 CC est de protéger le débiteur et précise explicitement qu'"[e]st nulle toute clause qui autoriserait le créancier à s'approprier l'immeuble à défaut de paiement", de sorte que cette disposition ne vise pas à prohiber un ou plusieurs moyens spécifiques mais bien un résultat et ce indépendamment du moyen employé. Par conséquent, toute construction qui, comme en l'espèce, permettrait d'éluder la prohibition de l'art. 816 al. 2 CC paraît nulle. Les prétentions de la requérante n'apparaît dès lors pas reposer sur un fondement juridique valable. A tout le moins, la haute vraisemblance de la prétention exigée par la jurisprudence pour permettre une exécution anticipée n'est-elle pas réalisée. Pour ce motif, il convient de rejeter la requête de mesures provisionnelles déposée le 10 août 2010.

Cela étant, la question de savoir si les autres conditions des mesures provisionnelles (dommage difficile à réparer et urgence) sont réalisées peut rester ouverte.

**VI.** Selon l'art. 4 TFJC (tarif vaudois du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RS 270.11.5), les frais sont mis à la charge de la partie pour les opérations qu'elle requiert ou qui sont ordonnées pour l'examen de sa cause. En l'espèce, compte tenu de la valeur litigieuse et des opérations accomplies, les frais de la procédure provisionnelle doivent être arrêtés à 15'000 fr. pour la requérante.

Conformément à l'art. 109 al. 1 CPC-VD, le juge règle les dépens dans l'ordonnance. En l'espèce, les intimées obtiennent entièrement gain de cause et ont droit, solidairement entre elles, à des dépens de la procédure provisionnelle, qu'il se justifie de fixer à 7'500 fr., à la charge de la requérante (cf. art. 92 al. 1 CPC-VD).

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

- I. Rejette la requête de mesures provisionnelles déposée le 10 août 2010 par la requérante E. \_\_\_\_\_ AG contre les intimées K. \_\_\_\_\_ SA et V. \_\_\_\_\_ SA.
  
- II. Arrête les frais de la procédure provisionnelle à 15'000 fr. (quinze mille francs) pour la requérante.
  
- III. Condamne la requérante à verser aux intimées, solidairement entre elles, le montant de 7'500 fr. (sept mille cinq cents francs) à titre de dépens de la procédure provisionnelle.

Le juge instructeur :

J.-L. Colombini

Le greffier :

J. Greuter

Du

L'ordonnance qui précède, dont le dispositif a été expédié pour notification aux parties le 11 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 :

J. Greuter