



POUVOIR JUDICIAIRE

C/6731/2020

ACJC/103/2024

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU MARDI 16 JANVIER 2024

Entre

A_____ SA, sise c/o RÉGIE B_____, _____ [GE], appelante d'un jugement rendu par la 15^{ème} Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 9 mars 2022,

et

C_____ SA, sise p.a. D_____, _____ [BE], intimée, faisant élection de domicile auprès de l'Etude de Me Serge PATEK, avocat, BARTH & PATEK, boulevard Helvétique 6, case postale, 1211 Genève 12.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 2 février 2024.

EN FAIT

A. Par jugement JTPI/2934/2022 du 9 mars 2022, reçu le 22 mars 2022 par les parties, le Tribunal de première instance (ci-après : le Tribunal) a condamné A_____ SA à verser à C_____ SA 30'000 fr., avec intérêts à 5% dès le 28 janvier 2019 (chiffre 1 du dispositif), prononcé la mainlevée définitive de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 1_____ (ch. 2), arrêté les frais judiciaires à 3'000 fr., compensés avec l'avance fournie par C_____ SA et mis à la charge de A_____ SA (ch. 3), condamné celle-ci à verser à C_____ SA 4'000 fr. à titre de dépens (ch. 4) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5).

B. a. Par acte expédié le 26 avril 2022 au greffe de la Cour de justice (ci-après : la Cour), A_____ SA a formé appel de ce jugement.

Elle a principalement sollicité son annulation, "*hormis la conclusion rejetant la prétention en paiement de C_____ SA de 6'677 fr. 40*". Cela fait, elle a conclu à ce qu'il soit constaté "*qu'une transaction extrajudiciaire a[vait] été conclue entre C_____ SA et A_____ SA en date du 7 janvier 2019*", à ce qu'"*en conformité de celle-ci, A_____ SA [soit condamnée] à [lui] payer la somme de 20'000 fr. pour solde de tous comptes et de toute prétention en lien avec la vente du capital-actions de E_____ SA du 18 avril 2017*", à ce que la Cour dise que la poursuite n° 1_____ n'irait pas sa voie et ordonne à C_____ SA, sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP, de faire radier cette poursuite dans un délai de vingt jours maximum, dès l'entrée en force de la décision, sous suite de frais judiciaires et dépens.

Subsidiairement, et si la Cour devait retenir que les parties n'avaient pas conclu une transaction extrajudiciaire, elle a conclu à l'annulation du jugement en raison de la violation de son droit d'être entendue et sollicité le renvoi de la cause au Tribunal pour nouvelle décision.

Plus subsidiairement, et si la Cour devait retenir qu'il n'y avait pas de violation de son droit d'être d'entendue, elle a conclu au déboutement de C_____ SA de toutes ses conclusions et a maintenu les conclusions susvisées concernant la poursuite n° 1_____.

Plus subsidiairement encore, et si la Cour devait retenir l'existence d'un défaut de la chose vendue et qu'un avis avait été donné en temps voulu, elle a conclu à sa condamnation à verser à C_____ SA 21'900 fr. et à ce qu'il soit dit que ladite poursuite irait sa voie à hauteur de ce montant.

b. Dans sa réponse, C_____ SA a conclu à la confirmation du jugement entrepris, sous suite de frais judiciaires et dépens.

c. Dans leurs réplique et duplique, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

d. Par avis du greffe de la Cour du 31 août 2022, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants ressortent de la procédure :

a.a La société genevoise A_____ SA est notamment active dans l'achat, la vente, l'exploitation et la gérance de biens immobiliers.

F_____ en est l'administrateur président, avec signature individuelle.

a.b A_____ SA détenait l'entier du capital-actions de la société E_____ SA, soit 100 actions au porteur d'une valeur nominale de 1'000 fr. chacune.

E_____ SA était propriétaire de la parcelle n° 2_____ de la commune de G_____ [GE], sur laquelle est érigé l'immeuble sis route 3_____ nos. _____-_____ (ci-après: l'immeuble), soumis au régime HLM de sa construction au 31 décembre 2014.

Cet immeuble était géré par la REGIE B_____.

b. La société valaisanne C_____ SA est notamment active dans l'achat, la vente, la location et la gérance de bâtiments ou fonds immobiliers.

H_____ en est l'administrateur président, avec signature individuelle, et I_____ l'une des administratrices, avec signature collective à deux.

c. Le 17 septembre 2015, E_____ SA, en qualité de bailleuse, et J_____, en qualité de locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 4 pièces situé au 2^{ème} étage de l'immeuble dès le 1^{er} octobre 2015 (ci-après: l'appartement), pour un loyer annuel de 26'400 fr., charges non comprises.

Il ressort de l'avis de fixation du loyer initial que l'ancien locataire s'acquittait d'un loyer annuel de 17'616 fr., charges non comprises, depuis septembre 2014. Cette augmentation était motivée par une adaptation aux loyers usuels du quartier.

d. Des travaux ont été effectués dans l'appartement avant l'entrée de J_____.

Le contrat de bail du 17 septembre 2015 mentionnait qu'il s'agissait de travaux de "*rafraîchissement partiel*" (art. 15).

e. Par convention de vente d'actions du 18 avril 2017, A_____ SA a cédé à C_____ SA l'entier du capital-actions de E_____ SA avec effet au 1^{er} mai 2017.

L'art. 4 de cette convention indiquait que l'état locatif net de l'immeuble représentait un montant total de 612'840 fr. A_____ SA confirmait expressément qu'à sa connaissance l'immeuble n'était pas obéré d'un vice de construction et qu'il répondait ce jour à toutes les lois cantonales relatives à l'habitation et au commerce.

A teneur de l'art. 6 de la convention, "*au cas où [C_____ SA] v[enait] à être ultérieurement l'objet de réclamation en paiement de dettes antérieures au jour de l'entrée en jouissance ou en vertu de prétentions ayant leurs causes dans des faits antérieurs au jour de l'entrée en jouissance, les vendeurs s'engag[ea]ient à en effectuer le paiement à l'entière décharge tant de la société que de l'acheteur, qu'ils déclar[ai]ent relever et garantir de ces chefs, étant précisé que cette garantie ne sera[it] toutefois accordée que pour autant que l'acheteur ait mis les vendeurs devant la possibilité d'agir en temps utile, soit notamment pour présenter tout recours et pour intervenir dans tout procès comme défendeur*".

f. Le 1^{er} mai 2017, la gérance de l'immeuble a été transférée à la RÉGIE K_____, puis, à une date indéterminée, à D_____.

g. En _____ 2018, E_____ SA a fusionné avec C_____ SA, puis a été radiée du Registre du commerce valaisan.

h. Le 6 août 2018, J_____, représentée par l'ASLOCA, a formé devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers une requête en fixation judiciaire du loyer de l'appartement qu'elle occupait dans l'immeuble sis route 3 _____ nos. _____ - _____, propriété de C_____ SA.

Elle a invoqué la nullité du loyer initial dans la mesure où celui-ci avait été fixé en violation des prescriptions de la loi genevoise sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR - L 5 20). Elle a fait valoir que l'appartement avait fait l'objet d'importants travaux de rénovation - la cuisine et la salle de bain ayant été entièrement refaites -, de sorte qu'une autorisation de construire aurait été nécessaire. Le nouveau loyer aurait donc dû être limité à celui acquitté par le précédent locataire, durant une période de trois à cinq ans.

i. Par courrier du 6 août 2018, l'ASLOCA a transmis la requête susvisée à C_____ SA.

j. Par convocation du 21 septembre 2018, la Commission de conciliation en matière de baux et loyers a cité C_____ SA à comparaître à une audience de conciliation fixée le 17 octobre 2018. La requête de J_____ était jointe à la citation. L'audience a finalement été reportée au 9 janvier 2019.

k. Le 17 octobre 2018 F_____ a écrit à I_____ un courriel dans lequel il a exposé ne pas connaître exactement les détails des travaux exécutés dans

l'appartement de J_____, mais qu'il en parlerait volontiers par téléphone. Son souvenir était que *"l'immeuble étant récent, 22-25 ans environs, aucun des appartements n'avait nécessité de travaux de rénovation, mais uniquement d'entretien"*. Ce à quoi I_____ a répondu le 18 octobre 2018 : *"Merci beaucoup de votre email. Monsieur L_____ m'a fait parvenir la liste de travaux. Il me semble cependant que des travaux importants ont été entrepris (carrelage SDB/cuisine CHF 9'490, électricité CHF 4'619, cuisine et SDB CHF 10'805, agencement cuisine CHF 8'901, peinture CHF 11'017 = total CHF 44'832). Nous allons nous battre au maximum dans ce dossier en prétextant des travaux d'entretien et le délai de contestation du locataire, mais je pense en effet qu'une demande d'APA aurait dû être déposée"*. C_____ SA allègue avoir appris à l'occasion de l'échange de courriels des 17 et 18 octobre 2018 la réelle nature des travaux exécutés dans l'appartement de J_____.

l. Par courriels des 21 novembre et 18 décembre 2018 à F_____, I_____ a confirmé être convaincue qu'une autorisation de construire aurait dû être demandée – opinion qui était partagée par les collaborateurs et l'architecte de C_____ SA – et invité A_____ SA à trouver une solution compte tenu de l'importante diminution du loyer requise par la locataire, de 2'200 fr. à 1'468 fr. par mois. Elle rappelait que la convention de vente de E_____ SA comportait une clause prémunissant C_____ SA du risque de perte d'état locatif.

Ces courriels ainsi que les échanges ultérieurs entre I_____ et F_____ ont été adressés en copie à H_____.

m. Par courriel du 21 décembre 2018, F_____ a recommandé à I_____ d'adopter une stratégie consistant à négocier un accord avec J_____, en soutenant qu'il n'était pas établi qu'il s'agissait de travaux de rénovation et que l'augmentation du loyer faisait suite à la sortie de l'immeuble du régime HLM. A_____ SA était toutefois disposée à prendre à sa charge *"le trop-perçu de loyer"*.

n. Par courriel du jour même, I_____ a répondu que C_____ SA souhaitait *"une prise en charge entière des 3 années par l'ancien actionnaire"*.

o. Par courriel du 26 décembre 2018, F_____ a répondu : *"Je souhaite avoir d'excellentes relations avec H_____ et vous. Même si je ne suis pas convaincu du bienfondé de la requête, tant du locataire que du nouveau propriétaire (vente en l'état sans garantie, ma responsabilité se limitant au remboursement éventuel prorata temporis du loyer pour la période de détention par A_____ SA, aucune garantie donnée sur maintien loyer), je vous confirme accepter de payer 20'000 fr. pour soldes de tous comptes de la vente du capital-actions de E_____ SA. Cette offre est valable jusque 31 janvier 2019. A noter que vous avez la possibilité de transiger lors de l'audience [du 9 janvier 2019 avec la locataire*

devant la Commission de conciliation] et de revenir vers moi". F_____ poursuivait son message en dispensant de nouveaux conseils sur la stratégie à adopter envers la locataire lors de l'audience du 9 janvier 2019 et pour la suite de la procédure.

p. Par courriel du 7 janvier 2019 à 16h39, I_____ a répondu ce qui suit: "*Je vous remercie pour vos conseils que nous allons appliquer. Aussi, l'audience étant mercredi matin, nous allons faire une proposition dans ce sens et allons bien entendu essayer de minimiser la perte au maximum (pour C_____ et pour la régie B_____). Je vous remercie pour l'offre des CHF 20'000 qui est très appréciable et que nous acceptons. Je reviens donc très vite avec des nouvelles, suite à l'audience*".

Par courriel du jour même à 17h15, la précitée a précisé que son acceptation dépendait de "*l'état d'esprit*" de la locataire lors de l'audience de conciliation et que si celle-ci "*demand[ait] bien plus, nous devr[ions] en rediscuter*". C_____, comme [F_____] l'av[ait] mentionné, [n'allait] pas échapper à une baisse de son état locatif [...] et [elle] ne souhait[ait] pas en plus devoir assumer un dédommagement financier pour des faits qui [n'étaient] pas de [son] ressort. Bien entendu, [elle allait] minimiser la perte pour la régie B_____ et pour C_____ au maximum. Comme discuté avec Monsieur M_____, lors de l'audience de mercredi, [I_____ allait] demander une audience avec la présence de la régie B_____".

q. Aucun accord n'ayant été trouvé à l'issue de l'audience de conciliation du 9 janvier 2019, l'autorisation de procéder a été délivrée à J_____, qui a déposé le lendemain une requête en fixation judiciaire du loyer par-devant le Tribunal des baux et loyers.

r. Par courriel du 14 janvier 2019, I_____ a informé F_____ de l'issue de l'audience de conciliation et du fait que l'ASLOCA persistait à requérir une indemnité de 50'000 fr., ainsi qu'une réduction de loyer. Elle demandait ainsi à A_____ SA de confirmer qu'elle acceptait, cas échéant, de payer une indemnité de 35'000 fr.

s. Par courriel du 16 janvier 2019, F_____ a répondu que A_____ SA n'avait jamais garanti le maintien du loyer futur et que sa responsabilité se limitait au remboursement du loyer "*sous sa propriété*", soit un montant inférieur à celui de 20'000 fr. offert à bien plaisir. A_____ SA n'avait rien caché à C_____ SA, notamment l'absence d'autorisation de construire au sens de la LDTR pour la rénovation de l'appartement de J_____.

t. Par courriel du jour même, I_____ a répondu que le loyer futur n'avait pas été garanti, mais la nécessité de le réduire à un niveau inférieur à celui en vigueur au moment de la vente des actions de E_____ SA résultait d'une faute commise par

l'ancienne régie, qui n'avait pas requis d'autorisation de construire pour les travaux concernés. A_____ SA avait omis d'indiquer qu'aucune autorisation n'avait été demandée. C_____ SA annonçait qu'elle allait continuer à négocier avec la locataire pour trouver un accord, que les montants y afférents seraient réclamés à A_____ SA et qu'elle entendait procéder à des contrôles dans tous les appartements de l'immeuble.

u. Le 25 janvier 2019 F_____ a écrit : "*sans reconnaissance de droit et à bien [plaire], j'accepterais de payer 30'000 fr. à C_____ pour solde de tous comptes pour tous litiges présents et futurs. Cet accord devra préciser qu'à partir de ce paiement l'objet vendu, soit le capital-actions de E_____ SA, ne fait plus l'objet d'aucune garantie*". C_____ SA a répondu par retour de courriel qu'elle ne pouvait accepter et que "*les autres litiges qui auraient la même origine que celui-ci (pas de dépôt d'APA) [feraient] l'objet de discussions séparées. Comme indiqué, il [était] prévu que [C_____] visite tous les logements afin de recenser [ceux] rénovés sans APA et d'analyser l'état locatif afin de voir si un risque subsiste*". F_____ a pris note le même jour de ce refus et proposé de faire le point dans un mois ou deux, lorsque les appartements auraient été visités.

v. Le 28 janvier 2019, C_____ SA a conclu un accord avec J_____, à teneur duquel celle-ci percevait une indemnité de 30'000 fr. et le loyer initial de l'appartement n'était pas augmenté par rapport à celui de l'ancien locataire.

w. Les 7, 17, 24 et 25 octobre 2019, I_____ a communiqué à F_____ que le risque d'une diminution de l'état locatif suite à des travaux de rénovation non autorisés existait pour trois autres appartements, peut-être quatre. Elle réitérait par conséquent le refus de l'offre de 20'000 fr. "*pour solde de tout compte*", "*qui ne pouvait être que refusée par C_____ puisque, juste pour le dossier J_____, [C_____ SA avait] dû rembourser 30'000 fr. de loyers à la locataire*". Elle requérait par conséquent de A_____ SA la prise en charge de ce montant.

x. Le 5 décembre 2019, C_____ SA a fait notifier à A_____ SA un commandement de payer, poursuite n° 1_____, pour un montant de 30'000 fr., auquel celle-ci a formé opposition.

- D. a.** Par acte du 4 janvier 2021, C_____ SA a assigné A_____ SA devant le Tribunal en paiement des sommes de 30'000 fr., avec intérêts à 5% dès le 28 janvier 2019, et 6'677 fr. 40, avec intérêts à 5% dès le 16 décembre 2020, et a requis le prononcé de la mainlevée de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 1_____, sous suite de frais judiciaires et dépens.

Elle a allégué que A_____ SA avait fourni une prestation qui n'était pas conforme au contrat conclu au vu de la teneur de l'art. 4 de la convention de vente d'actions de E_____ SA, puisqu'elle avait procédé, en 2015, à des travaux de rénovation dans certains appartements de l'immeuble sans autorisation de

construire, en violation de la LDTR. Elle avait appris ces circonstances le 18 octobre 2018 lors du dépôt de son action en justice par J_____. Les parties n'avaient en effet pas convenu qu'une due diligence complète serait opérée dans le cadre de la conclusion de la convention de vente d'actions. Il existait dès lors un défaut, dont elle avait immédiatement avisé sa partie adverse dès sa découverte. En raison de ce défaut, elle avait subi un dommage de 30'000 fr., correspondant à l'indemnité octroyée à J_____, et de 6'677 fr. 40, correspondant aux frais engagés pour le traitement de ce dossier.

b. Dans sa réponse du 31 mars 2021, A_____ SA a conclu, principalement, à la constatation de ce que les parties avaient conclu une transaction extrajudiciaire le 7 janvier 2019 et à sa condamnation, en conformité de celle-ci, à verser 20'000 fr. à C_____ SA "*pour solde de tous comptes et de toute prétention en lien avec la vente du capital-actions de E_____ SA du 18 avril 2017*" et à ce qu'il soit dit que la poursuite n° 1_____ n'irait pas sa voie, ainsi qu'ordonné à C_____ SA, sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP, de radier celle-ci dans un délai de vingt jours dès l'entrée en force du jugement, sous suite de frais judiciaires et dépens.

Subsidiairement, si aucune transaction extrajudiciaire n'était retenue, elle a conclu au déboutement de C_____ SA de toutes ses conclusions, à ce qu'il soit dit que la poursuite n° 1_____ n'irait pas sa voie et à ce qu'il soit ordonné à C_____ SA, sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP, de radier celle-ci dans un délai de vingt jours dès l'entrée en force du jugement, sous suite de frais judiciaires et dépens.

Plus subsidiairement, si l'existence d'un défaut et l'avis des défauts en temps utile étaient retenus, ainsi que la possibilité pour la précitée de bénéficier de la garantie convenue à l'art. 6 de la convention du 18 avril 2017, elle a conclu à sa condamnation à verser à C_____ SA 21'900 fr. et à ce qu'il soit dit que la poursuite n° 1_____ irait sa voie à hauteur de ce montant.

Elle a allégué que son offre du 26 décembre 2018, soit le versement de 20'000 fr. pour solde de tous comptes dans la vente d'actions de E_____ SA, avait été acceptée par C_____ SA le 7 janvier 2019, de sorte qu'un accord parfait avait été conclu. En tous les cas, il n'existait pas de défaut, l'immeuble étant récent, seuls des travaux d'entretien, non soumis à la LDTR, avaient été effectués. En effet, en raison de la proche fin de vie des installations, elle avait procédé au changement des sanitaires et de l'agencement de la cuisine, avec les travaux de peinture et de carrelage y relatifs (allégué n° 43). En outre, l'avis des défauts n'avait pas été formulé en temps utile. Enfin, C_____ SA n'avait pas respecté les conditions de l'art. 6 de la convention de vente d'actions, dès lors qu'elle avait décidé de transiger, sans lui laisser la possibilité de défendre sa position devant le Tribunal des baux et loyers contre la locataire.

c. Lors de l'audience du Tribunal du 1^{er} juillet 2021, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

C_____ SA s'est déterminée sur les allégués contenus dans le mémoire réponse du 31 mars 2021, admettant notamment l'allégué n° 43.

d. Lors de l'audience du 4 novembre 2021, I_____, représentant C_____ SA, a déclaré avoir participé aux négociations de la vente de E_____ SA, mais ne pas avoir été en contact avec F_____. Elle avait également participé à la rapide due diligence de la société E_____ SA. C_____ SA avait reçu des expertises immobilières et l'état locatif, qui ne contenaient aucune information sur la réalisation des travaux ou le défaut d'autorisation. La précitée s'était rendue compte que des travaux avaient été réalisés dans l'immeuble sans autorisation, lors de la contestation de la locataire, qui soulevait cet argument. Lorsqu'elle-même faisait exécuter des travaux de même nature, elle demandait une autorisation. F_____ lui avait confirmé par téléphone que les travaux avaient été faits sans autorisation, mais il ne s'était pas prononcé sur la nécessité d'une éventuelle autorisation. Ce dernier avait également indiqué qu'il soutiendrait C_____ SA dans le cadre d'une procédure. S'agissant de son courriel du 7 janvier 2019, I_____ a déclaré : *"M. F_____ a été tenu au courant régulièrement de la possibilité de trouver un accord avec la locataire. Lorsque l'accord a été trouvé pour un montant de 30'000 fr. avec la locataire nous l'avons également averti et lui avons tout simplement demandé le même montant pour solder le dossier de cet appartement uniquement. Je précise que, s'agissant de mon courriel du 7 janvier 2019, l'acceptation des 20'000 fr. a été faite parce que nous pensions trouver une solution avec ce même montant avec la locataire. En tant qu'asset manager, je ne peux en tous les cas pas prendre la responsabilité d'un accord sur tout l'immeuble et toute la vente. C'est ce que souhaitait M. F_____. Lorsque j'ai averti M. F_____ de l'accord à 30'000 fr., il me semble qu'il a refusé et qu'il a reproposé le montant de 20'000 fr. comme accord global"*.

F_____, représentant de A_____ SA, a déclaré que sa régie avait géré l'immeuble jusqu'à la vente des actions de E_____ SA. Il avait une équipe de septante personnes qui s'occupait de la maintenance des immeubles sous sa gestion. Il ne gérait pas les travaux et ne recevait pas de récapitulatif de ceux-ci. Il n'était donc pas forcément au courant des travaux entrepris et avait par conséquent découvert les travaux litigieux *"avec la procédure"*. S'agissant de la vente litigieuse, il a exposé avoir négocié lui-même une clause de garantie LCI, mais avait exclu la garantie LDTR. Entre 2000 et 2015, la pratique ne prévoyait pas de demande d'autorisation *"compte tenu de ce qui existe en matière LDTR"*.

A l'issue de l'audience, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions, sur quoi le Tribunal a gardé la cause à juger.

- E.** Dans le jugement entrepris, le Tribunal a retenu qu'aucun accord n'avait été conclu entre les parties concernant l'offre transactionnelle de A_____ SA portant sur la somme de 20'000 fr. En effet, celle-ci proposait un accord global pour solde de tous comptes s'agissant de la vente des actions de E_____ SA, alors que C_____ SA négociait en lien avec le litige l'opposant à la locataire.

Le Tribunal a considéré qu'au vu de la liste des travaux réalisés en 2015 dans l'appartement et "*de l'avis des professionnels consultés dans la procédure*", ces travaux nécessitaient une autorisation de construire LDTR, que A_____ SA n'avait pas requise, ce que C_____ SA avait découvert en 2018, lors du dépôt de la requête en fixation du loyer judiciaire par la locataire. A_____ SA s'était limitée à mettre en doute la nécessité d'une autorisation, sans contestation étayée, en indiquant, par exemple, à C_____ SA qu'il était exclu de faire droit à ladite requête ou qu'elle souhaitait intervenir dans la procédure l'opposant à la locataire pour démontrer que les travaux n'étaient pas soumis à la LDTR. Ainsi, il existait un défaut au sens de l'art. 197 CO et C_____ SA en avait avisé A_____ SA en temps utile.

S'agissant du dommage supplémentaire correspondant aux frais engagés pour le traitement du dossier, C_____ SA ne l'avait pas établi.

EN DROIT

1. **1.1** Le jugement querellé est une décision finale de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), rendue dans une affaire patrimoniale, dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions était supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). La voie de l'appel est ainsi ouverte.

1.2 Interjeté dans le délai et les formes prescrits par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. a et 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

2. La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC), dans la limite des griefs motivés qui sont formulés (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4). Elle contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_153/2014 du 28 août 2014 consid. 2.2.3).

Elle applique la maxime des débats et le principe de disposition (art. 55 al. 1 et art. 58 al. 1 CPC).

3. L'appelante reproche au Tribunal d'avoir procédé à une constatation inexacte et incomplète des faits sur plusieurs points. L'état de fait présenté ci-dessus a donc été corrigé et complété dans la mesure utile.

4. L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir violé son droit d'être entendue, en se basant sur "*l'avis de professionnels consultés dans la procédure*" pour retenir l'existence d'un défaut, alors qu'elle n'avait pas connaissance, ni eu l'occasion de se déterminer, sur ces avis. Elle fait également valoir que cette motivation n'est pas suffisante.

4.1.1 Le droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst.) comprend pour l'intéressé celui de se déterminer avant qu'une décision ne soit prise qui touche sa situation juridique, d'offrir des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 136 I 265 consid. 3.2; 135 II 286 consid. 5.1; 132 II 485 consid. 3.2; 127 I 54 consid. 2b). Ce droit - dont le respect doit être examiné en premier lieu (ATF 124 I 49 consid. 1) et avec un plein pouvoir d'examen (ATF 140 III 1 consid. 3.1.1) - est une garantie constitutionnelle de nature formelle, dont la violation entraîne, par principe, l'annulation de la décision attaquée, sans égard aux chances de succès du recours au fond (ATF 135 I 279 consid. 2.6.1).

4.1.2 Le droit d'être entendu implique également l'obligation, pour l'autorité, de motiver sa décision, afin que son destinataire puisse la comprendre et l'attaquer utilement s'il y a lieu. Le juge n'a, en revanche, pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties. Il suffit qu'il mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 129 I 232 consid. 3.2, in JdT 2004 I 588; arrêt du Tribunal fédéral 5A_598/2012 du 4 décembre 2012 consid. 3.1).

Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté, même si la motivation présentée est erronée. La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision (arrêt du Tribunal fédéral 5A_111/2015 du 20 octobre 2015 consid. 3.1).

4.2 En l'occurrence, contrairement à ce que soutient l'appelante, le Tribunal n'a pas mandaté, ni consulté, d'experts dans le cadre de la procédure, sans en informer les parties. En effet, le dossier de première instance ne contient aucune expertise pour déterminer si les travaux litigieux étaient ou non soumis à une autorisation de construire, conformément à la LDTR.

En indiquant s'être fondé sur "*l'avis des professionnels consultés dans la procédure*", le Tribunal s'est implicitement référé aux pièces du dossier. En effet, dans son courriel du 18 décembre 2018, l'intimée indiquait que tant ses collaborateurs que son architecte estimaient que les travaux litigieux devaient faire l'objet d'une autorisation de construire. Il s'agit également de la position soutenue par l'ASLOCA dans le cadre du litige avec la locataire.

Par ailleurs, à teneur de son appel, l'appelante a été en mesure d'attaquer valablement la motivation du jugement entrepris, qu'elle a aisément comprise.

Le grief de violation du droit d'être entendu est dès lors infondé, que ce soit sous l'angle de l'impossibilité de se déterminer sur de prétendues expertises ou d'une absence de motivation du jugement entrepris.

- 5.** L'appelante reproche au Tribunal d'avoir nié l'existence d'un accord conclu entre les parties portant sur le versement d'une somme de 20'000 fr. pour solde de tous comptes en lien avec la vente du capital-actions de E_____ SA.

5.1.1 La transaction est le contrat par lequel des parties mettent fin par des concessions réciproques à un litige ou à une incertitude dans laquelle elles se trouvent au sujet d'un rapport de droit. Elle peut être extrajudiciaire ou judiciaire. Dans le second cas, elle est passée devant un juge ou un arbitre, est dotée de la force de chose jugée et constitue un titre exécutoire; elle obéit en grande partie

aux règles du droit de procédure. Les principes généraux en matière contractuelle s'appliquent en revanche à la transaction extrajudiciaire, notamment en ce qui a trait à la conclusion du contrat (ATF 130 III 49 consid. 1.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_90/2018 du 31 août 2018 consid. 3.2.1; TERCIER, Les contrats spéciaux, 2016, n° 7485 ss, 7495 ss, 7516 ss et 7530).

5.1.2 Le contrat est parfait lorsque les parties ont, réciproquement et d'une manière concordante, manifesté leur volonté (art. 1 al. 1 CO). Le contrat suppose donc un échange de manifestations de volonté réciproques (art. 3 ss CO); le contrat est conclu si l'offre et l'acceptation sont concordantes. Les manifestations de volonté peuvent être tacites (art. 1 al. 2 CO; arrêt du Tribunal fédéral 4A_431/2019 du 27 février 2020 consid. 5.1). Le contrat est parfait sitôt que l'acceptant a déclaré son acceptation (ATF 105 II 23, JdT 1979 I 474).

Si les parties se sont mises d'accord sur tous les points essentiels, le contrat est réputé conclu, lors même que des points secondaires ont été réservés (art. 2 CO).

Une manifestation de volonté est faite entre absents, au sens de l'art. 5 CO lorsque le déclarant et le destinataire ne sont pas en contact direct l'un avec l'autre, si bien que le déclarant doit acheminer sa déclaration jusqu'à son destinataire, par exemple en lui adressant un courriel. Une manifestation de volonté entre absents ne parvient en revanche à son destinataire que lorsqu'elle arrive dans sa sphère d'influence de sorte qu'il ne dépend plus que de lui d'en prendre connaissance en organisant normalement ses affaires. La réception d'un courriel intervient en principe dès que son destinataire peut relever le message (MORIN, Commentaire romand, CO I, 2021, n° 12, 15 et 18 ad art. 1 CO).

Aux termes de l'art. 9 al. 1 et 2 CO, il est possible de retirer une offre, respectivement une acceptation de l'offre, entre absents pendant un certain laps de temps, car son effet obligatoire ne se produit pas au moment de son émission, mais seulement lors de son arrivée dans la sphère d'influence de son destinataire. Ainsi, l'auteur d'une offre ou d'une acceptation entre absents peut l'annuler unilatéralement, par une déclaration de retrait. Cette manifestation de volonté n'est soumise à aucune forme. Elle peut consister dans le retrait pur et simple de l'offre ou de l'acceptation, ou dans la formulation d'une nouvelle offre, qui modifie en tout ou partie le contenu de l'offre initiale. L'auteur de l'offre ou de l'acceptation n'est toutefois libéré que si sa déclaration de retrait arrive au destinataire de l'offre ou de l'acceptation au plus tard en même temps que celle-ci. A défaut, le retrait est tardif et son auteur reste lié par son offre, respectivement son acceptation (MORIN, *op. cit.*, n° 1 à 3 et 5 ad art. 9 CO).

5.1.3 Tant pour déterminer si un contrat a été conclu que pour l'interpréter, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexacts dont elles ont

pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la véritable nature de leur convention (interprétation subjective ; art. 18 al. 1 CO ; ATF 144 III 93 consid. 5.2.2; 132 III 626 consid. 3.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_431/2019 précité et les références). Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté – écrites ou orales –, mais aussi le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat, des projets de contrat, de la correspondance échangée ou encore de l'attitude des parties après la conclusion du contrat, établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes (ATF 140 III 86 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_152/2017 du 2 novembre 2017 consid. 4.1).

Ce n'est que si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties – parce que les preuves font défaut ou ne sont pas concluantes – ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat – ce qui ne ressort pas déjà du simple fait qu'elle l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves –, qu'il doit recourir à l'interprétation normative (ou objective), à savoir rechercher leur volonté objective, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre. Il s'agit d'une interprétation selon le principe de la confiance. Ce principe permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3; arrêts du Tribunal fédéral 4A_431/2019 précité et les références et 4A_463/2017 du 4 mai 2018 consid. 4.1). L'interprétation objective s'effectue non seulement d'après le texte et le contexte des déclarations, mais également sur le vu des circonstances qui les ont précédées et accompagnées, à l'exclusion des événements postérieurs (ATF 142 III 239 consid. 5.2.1).

5.2 En l'espèce, l'appelante a formulé, par courriel du 26 décembre 2018, une offre transactionnelle portant sur le versement d'une somme de 20'000 fr., "*pour solde de tous comptes concernant la vente de E_____ SA*".

Par courriel du 7 janvier 2019 à 16h39, I_____ – dont le pouvoir de représenter l'intimée n'est plus contesté en appel – a "*remerci[é] pour l'offre des CHF 20'000 qui [était] très appréciable et [qu'elle] accept[ait]*". Elle a précisé quelques minutes plus tard que l'acceptation de l'intimée dépendait de l'état d'esprit de la locataire lors de l'audience de conciliation. Si celle-ci demandait plus il conviendrait d'en rediscuter; en effet, l'intimée ne souhaitait pas devoir encore indemniser la locataire alors qu'elle subirait déjà une perte d'état locatif.

Il ressort de cet échange, fait entre absents, que l'acceptation de l'intimée exprimée le 7 janvier 2019 ne portait pas sur l'offre telle que formulée par l'appelante. L'intimée se limitait à accepter un dédommagement de 20'000 fr. pour liquider le

cas de J_____. Il n'y a, par conséquent, pas eu acceptation par l'intimée de l'offre formulée par l'appelante, mais une contre-offre.

Dès le 14 janvier 2019, suite à l'audience de la Commission de conciliation consacrée au dossier J_____, il ressort des échanges de courriels que les parties ont articulé respectivement d'autres offres qui n'ont pas acceptées. Notamment l'intimée n'a jamais accepté la condition systématiquement réitérée par l'appelante d'un accord valant solde de tout compte des prétentions découlant de la garantie du vendeur dans le cadre de la vente de E_____ SA.

C'est ainsi à raison que le premier juge a retenu que les parties ne s'étaient jamais exprimées de manière concordante, l'intimée ne souhaitant pas trouver un arrangement global pour solde de tout compte dans la vente du capital-actions de E_____ SA, mais uniquement un accord concernant le litige avec la locataire J_____.

6. L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir retenu, dans le cadre du contrat de vente liant les parties, l'existence d'un défaut relatif à la chose vendue et d'un avis des défauts formulé en temps utile par l'intimée. En outre, cette dernière ne pouvait pas se prévaloir de la garantie formulée à l'art. 6 de la convention du 18 avril 2017, puisqu'elle ne lui avait pas laissé l'opportunité d'agir et de défendre sa thèse dans le cadre de la procédure initiée par la locataire.

6.1.1 Selon l'art. 184 CO, la vente est un contrat par lequel le vendeur s'oblige à livrer la chose vendue à l'acheteur et à lui en transférer la propriété, moyennant un prix que l'acheteur s'engage à lui payer.

6.1.2 En cas de livraison d'une chose défectueuse, l'acheteur peut agir alternativement contre le vendeur sur la base des art. 97 et 197 CO. Il ne peut toutefois recourir à l'action générale en dommages-intérêts dérivant de la responsabilité contractuelle que s'il respecte les conditions d'exercice de l'action spéciale en garantie en raison des défauts de la chose, soit les devoirs de vérification et d'avis (art. 201 CO) et le délai de prescription (art. 210 et 219 al. 3 CO) (ATF 133 III 335 consid. 2; 114 II 131 consid. 1a; 107 II 419 consid. 1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_472/2010 du 26 novembre 2010 consid. 2.1).

Aux termes de l'art. 197 CO, le vendeur est tenu de garantir l'acheteur tant en raison des qualités promises qu'en raison des défauts qui, matériellement ou juridiquement, enlèvent à la chose soit sa valeur, soit son utilité prévue, ou qui les diminuent dans une notable mesure (al. 1). Il répond de ces défauts même s'il les ignorait (al. 2).

Il y a défaut au sens de cette disposition lorsque la chose livrée s'écarte de ce qu'elle devrait être en vertu du contrat de vente, parce qu'elle est dépourvue d'une qualité dont le vendeur avait promis l'existence ou d'une qualité à laquelle

l'acheteur pouvait s'attendre selon les règles de la bonne foi (ATF 114 II 239 consid. 5a/aa; arrêts du Tribunal fédéral 4A_627/2020 du 4 août 2021 consid. 4.1 et 4A_619/2013 du 20 mai 2014 consid. 4.1).

Le vice peut notamment affecter une qualité juridique de la chose. C'est le cas lorsque la chose ne correspond pas aux exigences juridiques ou ne permet pas à l'acheteur pour ce motif d'en tirer toutes les utilités (VENTURI/ZEN-RUFFINEN, Commentaire romand CO I, 2021, n° 5 ad art. 197 CO).

Le fardeau de la preuve du défaut incombe à l'acheteur (art. 8 CC; VENTURI/ZEN-RUFFINEN, *op. cit.*, n° 10 ad art. 197 CO; TERCIER/BIERI/CARRON, Les contrats spéciaux, 2016, n° 656, p. 94).

6.1.3 L'acheteur a l'obligation de vérifier l'état de la chose reçue aussitôt qu'il le peut d'après la marche habituelle des affaires; s'il découvre des défauts dont le vendeur est garant, il doit l'en aviser sans délai (art. 201 al. 1 CO). Lorsqu'il néglige de le faire, la chose est tenue pour acceptée, à moins qu'il ne s'agisse de défauts que l'acheteur ne pouvait découvrir à l'aide des vérifications usuelles (art. 201 al. 2 CO), soit de défauts cachés.

S'il s'agit de défauts cachés, l'acheteur les signalera immédiatement après leur découverte, ce qui implique une connaissance certaine de manière à pouvoir formuler une réclamation suffisamment motivée; l'acheteur ne doit pas avoir de doute quant au défaut (ATF 131 III 145, JdT 2007 I 261; VENTURI/ZEN-RUFFINEN, *op. cit.*, n° 16 ad art. 201 CO). L'avis des défauts n'est pas soumis à une forme particulière (ATF 107 II 172 consid. 1a, JdT 1981 I 598). Selon la jurisprudence, un avis des défauts communiqué deux ou trois jours ouvrables après la découverte de ceux-ci respecte la condition d'immédiateté prévue par la loi (ATF 98 II 191 consid. 4; 76 II 221 consid. 3). Il en va de même d'un délai d'une semaine (arrêt du Tribunal fédéral 4C.82/2004 du 3 mai 2004 consid. 2.3). En revanche sont tardifs des avis transmis dix-sept ou vingt jours après la découverte des défauts (ATF 118 II 142 consid. 3b; arrêt du Tribunal fédéral 4A_245/2018 du 4 juillet 2018 consid. 2.2.1).

Il appartient à l'acheteur de prouver qu'il a respecté son devoir lorsque le vendeur allègue la tardiveté de l'avis des défauts (ATF 118 II 142 consid. 3a; 107 II 50 consid. 2a; arrêts du Tribunal fédéral 4A_28/2017 du 28 juin 2017 consid. 4 et 4A_405/2017 du 30 novembre 2017 consid. 3.3).

6.1.4 La LDTR a pour but de préserver l'habitat et les conditions de vie existants, ainsi que le caractère actuel de l'habitat dans les zones visées expressément par la loi (art. 1 al. 1 LDTR). Celle-ci prévoit notamment à cet effet, et tout en assurant la protection des locataires et des propriétaires d'appartements, des restrictions à la démolition, à la transformation et au changement d'affectation des maisons d'habitation (art. 1 al. 2 let. a LDTR). Une autorisation est nécessaire pour toute

transformation ou rénovation de tout ou partie d'une maison d'habitation (art. 9 al. 1 LDTR).

A teneur de l'art. 3 al. 1 let. d LDTR, sont qualifiés de transformation les travaux qui ont pour objet la rénovation, c'est-à-dire la remise en état, même partielle, de tout ou partie d'une maison d'habitation, en améliorant le confort existant sans modifier la distribution des logements, sous réserve qu'il ne s'agisse pas de travaux d'entretien. Sont considérés comme tels et non assujettis à la LDTR, les travaux courants qui font partie des frais d'exploitation ordinaires d'une maison d'habitation; les travaux raisonnables d'entretien régulier ne sont pas considérés comme travaux de transformation, pour autant qu'ils n'engendrent pas une amélioration du confort existant (art. 3 al. 2 LDTR).

La distinction entre travaux d'entretien et travaux de transformation peut être délicate à opérer. Le critère de l'accroissement du confort existant est déterminant pour distinguer des travaux de transformation des travaux d'entretien, la LDTR ne devant pas instituer un contrôle général des loyers. Il est toutefois possible de s'en écarter lorsque l'importance des travaux justifie d'assimiler les travaux de rénovation à des travaux de transformation (arrêt du Tribunal fédéral 1C_323/2014 du 10 octobre 2014 consid. 7.1.2).

Pour opérer la distinction entre travaux d'entretien et travaux de transformation, le raisonnement, admis de manière constante par la Chambre administrative de la Cour de justice, se décline en deux temps. Premièrement, il faut examiner, si, de par leur nature, les travaux en cause relèvent de l'entretien ou, au contraire, consistent en des travaux de rénovation, la jurisprudence de la Chambre administrative précisant, sur ce point, que des travaux d'entretien sont susceptibles d'aboutir à une rénovation ou à une transformation soumise à la LDTR lorsque, n'ayant pas été exécutés périodiquement ou par rotation tout au long de l'existence de l'immeuble, ou encore parce qu'ils n'ont pas été exécutés du tout pendant de nombreuses années, leur accumulation, même en tenant compte d'une exécution rationnelle commandant un regroupement, leur confère une incidence propre à engendrer un changement de standing de l'immeuble (travaux différés). Secondement, il convient de s'attacher à l'ampleur et, partant, au coût desdits travaux et à leur répercussion sur le montant du loyer, dès lors qu'il pourrait en résulter un changement d'affectation qualitatif des logements (ATA/651/2022 du 23 juin 2022 consid. 7b; ATA/422/2020 du 30 avril 2020 consid. 6 et les arrêts cités).

L'exécution de travaux de remise en état auxquels le bailleur est tenu en vertu du CO ne procure en général pas un confort supplémentaire au locataire par rapport à ce qui est convenu dans le contrat de bail. Seules les remises en état qui vont au-delà de ce qui est nécessaire pour assurer le maintien de la chose louée en l'état tombent sous le coup de l'art. 3 al. 1 let. d LDTR (arrêts du Tribunal fédéral

1C_323/2014 précité consid. 7.1.2; 1C_624/2013 du 13 février 2014 consid. 2.5 et 1P.664/1999 du 1^{er} septembre 2000 consid. 3). Les travaux d'entretien visent à maintenir l'ouvrage dans son état en réparant les atteintes dues au temps ou à l'usage. Peuvent également être considérés comme tels, des travaux qui, dépassant le strict entretien, consistent à substituer à des installations intérieures vétustes des éléments neufs servant au même usage, soit simplement à moderniser une construction sans en modifier la nature, le caractère et l'affectation (ATA/211/1997 du 8 avril 1997).

L'installation de nouveaux sanitaires, l'agencement d'une cuisine, la mise en conformité de l'installation électrique, la pose de nouveaux revêtements de sols et de parois ainsi que des travaux de peinture et de serrurerie relèvent en principe de l'entretien au regard de leur nature (ATA/40/2010 du 26 janvier 2010). C'est lorsqu'ils sont effectués séparément, et selon les circonstances, que chacun de ces travaux peuvent être qualifiés de travaux d'entretien. Cela ne signifie pas qu'une rénovation comprenant l'ensemble des travaux devra nécessairement elle aussi être considérée comme étant limitée à des travaux d'entretien (arrêt du Tribunal fédéral 1C_405/2015 du 6 avril 2016 consid. 4.3).

Le Tribunal fédéral a considéré que, pour des travaux d'une certaine ampleur, dont il peut être présumé, de façon réfragable, qu'ils procurent un accroissement du confort, et à la suite desquels le loyer a presque été doublé, il n'est pas arbitraire de considérer qu'ils dépassent les simples travaux d'entretien (arrêt du Tribunal fédéral 1C_405/2015 précité consid. 4.3).

Le coût des travaux, lorsqu'il n'est pas suffisamment important pour entraîner un assujettissement incontestable à la LDTR, n'est pas susceptible d'entraîner à lui seul une soumission des travaux à la LDTR. C'est la combinaison de ce montant et de son impact sur les loyers qui est jugée déterminante (ATA/651/2022 précité consid. 7b et l'arrêt cité).

La Chambre administrative a considéré que n'étaient pas soumis à la LDTR des travaux d'entretien différés ou non dans le temps, dont le coût par pièce était inférieur à 10'000 fr. (ATA/642/2013 du 1^{er} octobre 2013; ATA/40/2010 du 26 janvier 2010; ATA/96/2007 du 6 mars 2007).

Dans le cadre de deux arrêts récents (ATA/651/2022 du 23 juin 2022 consid. 8; ATA/870/2023 du 22 août 2023 consid. 5.5 et 5.6), la Chambre administrative s'est livrée à une casuistique de sa jurisprudence en matière de travaux répondant à la définition de rénovation. Il en ressort en substance que doivent en principe être qualifiés de rénovation des travaux entrepris à l'occasion d'un changement de locataire, pour des montants dépassant le seuil de 10'000 fr. par pièce, suivi d'une hausse sensible du loyer – même si celle-ci est formellement motivée par les loyers comparatifs du quartier, lesquels ne justifient toutefois pas la hausse exigée

–, portant sur la réfection ou le remplacement complet des faïences, des peintures, de l'installation électrique, des installations sanitaires, de l'agencement de cuisine et des sols.

C'est le département, et non l'administré, qui détermine dans chaque cas si des travaux relèvent de l'entretien ou de la transformation. Il incombe au propriétaire, en cas de doute, de demander l'avis du département et d'effectuer les démarches nécessaires pour agir en conformité de la loi (ATA/694/2016 du 23 août 2016 consid. 7; GAIDE/DEFAGO-GAUDIN, La LDTR : démolition, transformation, changement d'affectation et aliénation. Immeubles de logement et appartements, 2014, p. 186).

6.2.1 En l'espèce, les parties se sont liées par un contrat de vente ayant pour objet la cession du capital-actions de E_____ SA, par lequel l'appelante garantissait à l'intimée que l'immeuble respectait notamment la LDTR (art. 4 de la convention du 18 avril 2017).

L'existence d'un défaut au sens de l'art. 197 CO dépend ainsi de la qualification juridique des travaux exécutés en 2015 et de leur éventuelle soumission à autorisation, conformément à la LDTR.

L'intimée a soutenu, en première instance, que les travaux litigieux étaient d'une grande ampleur, de sorte qu'ils étaient soumis à autorisation, ce que l'appelante a contesté de manière générale.

A l'appui de son allégation, l'intimée a produit l'échange de courriels intervenu entre les parties, comprenant son propre courriel du 18 octobre 2018, dans lequel elle indiquait avoir reçu une liste desdits travaux de la régie mandatée par l'appelante, précisant qu'ils s'élevaient à 44'832 fr., soit 9'490 fr. pour le carrelage de la salle de bain et la cuisine, 4'619 fr. pour l'électricité, 10'805 fr. pour la rénovation de la salle de bain et de la cuisine, 8'901 fr. pour l'agencement de la cuisine et 11'017 fr. pour la peinture. L'appelante n'a pas contesté ces chiffres, ni le fait qu'elle les avait fournis, ni n'en a allégué d'autres, que ce soit au cours de l'échange de courriels, en 2018-2019, ou dans le cadre de la présente procédure. Il y a par conséquent lieu de les retenir.

Ces montants sont importants et dépassent la limite de 10'000 fr. par pièce.

Le bail de J_____ précisait que l'appartement avait fait l'objet d'un "*rafraichissement partiel*". Ces termes consacrent une sous-estimation de l'ampleur des travaux au vu de leur coût. L'appelante a elle-même soutenu que les installations sanitaires et la cuisine de l'appartement étaient vétustes, de sorte qu'elle avait procédé à leur changement, avec les travaux de peinture et de carrelage y relatifs, ce que l'intimée a admis en audience (cf. allégué n° 43 du

mémoire réponse du 31 mars 2021 et le procès-verbal de l'audience du 1^{er} juillet 2021).

Il n'est pas contesté que ces travaux ont été entrepris de manière regroupée entre la fin du bail du locataire précédent et la conclusion du bail par J_____. L'appartement, vétuste selon les termes de l'appelante, a été doté d'installations et de revêtements neufs, ce qui correspond à de l'entretien différé et justifie de retenir une rénovation.

L'augmentation de loyer exigée par l'intimée à la conclusion du bail, le 17 septembre 2015, était de l'ordre de 50 % et justifiée par les loyers usuels du quartier, étant précisé que le loyer précédent avait été fixé en septembre 2014. L'appelante a soutenu que la fixation du loyer initial de la locataire J_____ correspondait à la sortie de l'immeuble du régime HLM au 1^{er} janvier 2015, ce qui aurait justifié son importante majoration par son adaptation aux loyers usuels du quartier. Or, un tel motif ne ressort pas de la formule de fixation initiale du loyer, ni du bail. Il n'est pas compatible non plus avec le fait que la précédente fixation du loyer ne remontait qu'à septembre 2014, soit à peine plus d'une année, alors que l'immeuble, selon les propres termes de l'appelante avait été construit plus de vingt ans auparavant. C'est ainsi essentiellement la rénovation de l'appartement qui justifiait l'importante hausse de loyer fondée sur l'adaptation aux loyers du quartier.

Les parties ont admis ne pas avoir interpellé le département compétent pour déterminer si, en l'occurrence, les travaux entrepris étaient assujettis à la LDTR et soumis à autorisation, alors que la question se posait. L'appelante doit par conséquent se laisser imputer l'incertitude qu'elle a laissé planer sur la qualification des travaux entrepris en 2015, en ne soumettant pas la rénovation de l'appartement litigieux au département compétent.

Au regard de la jurisprudence relative à l'art. 3 al. 1 let. d LDTR rappelée ci-dessus, l'ensemble de ces circonstances conduisent la Cour à retenir que les travaux litigieux consistaient en une rénovation de l'appartement et non en de le l'entretien.

L'intimée a ainsi établi que les travaux en question étaient soumis à autorisation au sens de la LDTR et que l'absence de celle-ci constituait donc un défaut.

6.2.2 L'appelante conteste que l'intimée a procédé à l'avis des défauts en temps utile.

L'intimée a eu connaissance d'une problématique liée à des travaux non autorisés suite au dépôt de la requête en fixation du loyer judiciaire du 6 août 2018, ce qu'elle a admis en audience devant le Tribunal. En effet, l'intimée a reçu cette requête par courrier du même jour, ainsi que durant la dernière semaine de

septembre de la part de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Dans le cadre de cette requête, l'ASLOCA mentionnait que la cuisine et la salle de bain de l'appartement avaient été refaites.

Ce n'est toutefois que dans le cadre de l'échange de courriels du mois d'octobre 2018 que l'intimée a eu connaissance des éléments permettant de retenir que la chose vendue présentait un défaut, soit l'ampleur exacte des travaux et leur valeur, impliquant l'assujettissement à l'obligation de requérir une autorisation, et qu'elle en a immédiatement avisé l'appelante.

L'échange de courriels ne permet pas de connaître la date précise à laquelle l'intimée a reçu la liste des travaux avec leur valeur, mentionnée dans son message du 18 octobre 2018. Elle a allégué avoir reçu cette liste le 18 octobre 2018 d'un employé de la régie B_____, soit parallèlement à l'échange de courriels des 17 et 18 octobre 2018 entre les parties. Cette allégation est compatible avec les termes desdits courriels.

De son côté, l'appelante a réfuté en bloc et sans autre précision l'ensemble des allégués de l'intimée concernant la découverte et l'avis des défauts. Une telle contestation est sans portée au vu des allégués et pièces détaillés de l'intimée sur cet objet (ATF 147 III 440, consid. 5.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_377/2021 du 29 juin 2022 consid 3). Pour contester valablement les allégués de l'intimée, l'appelante aurait dû préciser quand, selon elle, l'intimée aurait reçu de sa régie la liste des travaux effectués et offrir de le prouver par la production des échanges entre la régie et l'intimée, dans la mesure où cette réception aurait eu lieu plus de 15 jours avant l'avis des défauts du 18 octobre 2018. Les allégués de l'intimée sont en conséquence réputés non contestés.

Dans ces circonstances, l'intimée a établi que l'avis des défauts avait été formulé en temps utile.

6.3 L'appelante se prévaut de la teneur de l'art. 6 de la convention de vente d'actions du 18 avril 2017 pour se libérer de toute garantie envers l'intimée, cette dernière ne lui ayant pas permis de participer à la procédure contre J_____.

En l'occurrence, l'appelante a été informée de l'ouverture d'une procédure par J_____ et de ses développements devant la Commission de conciliation en matière de bail à loyer. Les parties ont discuté de la stratégie à adopter dans la procédure de conciliation et l'intimée l'a respectée. Aucune transaction n'a été possible à ces conditions lors des audiences du 17 octobre 2018 et 9 janvier 2019, de sorte que l'autorisation de citer a été délivrée et la cause introduite par la locataire devant le Tribunal des baux et loyers. L'appelante n'a pas participé aux audiences de conciliation du 17 octobre 2018 et 9 janvier 2019. Elle n'est pas non plus formellement intervenue à la procédure.

Il ressort des courriels échangés entre les parties en janvier 2019, notamment celui du 25 janvier 2019 de l'appelante, que cette dernière persistait à contester avoir entrepris des travaux dépassant l'entretien ordinaire et acceptait uniquement de verser un dédommagement de 30'000 fr. pour solde de tout compte s'agissant de la garantie du vendeur dans la vente de E_____ SA.

L'intimée a sur ces entrefaites accepté de transiger la cause peu après l'introduction de la cause devant le Tribunal par la locataire, le 29 janvier 2019, en renonçant à la hausse de loyer de 2015 et en indemnisant la locataire à hauteur de 30'000 fr. Elle n'a pas consulté l'appelante préalablement.

Il ressort de ces circonstances que l'intimée a informé l'appelante de la procédure avec la locataire et a collaboré avec elle en développant une stratégie commune au stade de la conciliation. L'appelante a choisi de ne pas intervenir formellement dans la procédure. Compte tenu de la position inamovible adoptée par l'appelante dans le courant du mois de janvier 2019, qui ne consistait pas tant à régler le litige avec la locataire, qu'à obtenir un solde de tout compte de l'intimée, cette dernière était fondée à choisir de transiger avec la locataire, sans plus en référer à l'appelante. Elle avait en effet rempli ses obligations à teneur de l'art. 6 de la convention de vente de E_____ SA et l'appelante n'était pas intervenue dans le litige de droit du bail opposant l'intimée à J_____, son seul intérêt étant de négocier une clause pour solde de tout compte avec l'intimée. L'intimée était en outre fondée à considérer que la stratégie souhaitée par l'appelante était vouée à l'échec et à s'en désolidariser, une fois la procédure introduite par la locataire.

L'appelante ne peut donc se prévaloir de l'art. 6 de la convention de vente pour se libérer de son obligation de garantie.

6.4. Finalement, l'appelante conteste le montant du dommage admis par le Tribunal, soit 30'000 fr. versé par l'intimée à la locataire. En indemnisant la locataire à concurrence dudit montant, l'intimée aurait épargné des impôts, soit 8'100 fr. à déduire du dommage alloué.

S'il est probable que l'intimée a vu ses impôts diminuer du fait de l'indemnisation versée à J_____ en 2019, son chiffre d'affaires, respectivement son bénéfice, ayant été amputés de 30'000 fr., elle verra son chiffre d'affaires, respectivement son bénéfice, augmenter dans une même mesure lorsqu'elle touchera le dédommagement de l'appelante. Elle subira par conséquent à ce moment l'imposition fiscale à laquelle elle avait échappé en 2019. Contrairement à ce que soutient l'appelante, l'intimée ne réalisera aucune opération fiscale bénéficiaire du fait du dédommagement de J_____ puis de la réparation du préjudice subi par l'intimée. L'opération apparaît neutre sur le plan fiscal pour elle. Partant, aucune imputation ne se justifie sur l'indemnisation de 30'000 fr. allouée par le Tribunal.

6.5 En définitive, le jugement entrepris sera confirmé.

7. Les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 1'800 fr. (art. 17 et 35 RTFMC) et mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Ils seront compensés avec l'avance de frais, d'un montant correspondant, qu'elle a fournie, laquelle reste acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

Il sera alloué des dépens d'appel en 4'000 fr. à l'intimée (art. 106 al. 1 CPC; art. 84 ss RTFMC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 26 avril 2022 par A_____ SA contre le jugement JTPI/2934/2022 rendu le 9 mars 2022 par le Tribunal de première instance dans la cause C/6731/2020.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires d'appel à 1'800 fr., les met à la charge de A_____ SA et les compense avec l'avance fournie par cette dernière, laquelle reste acquise à l'Etat de Genève.

Condamne A_____ SA à verser à C_____ SA 4'000 fr. à titre de dépens d'appel.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Jean REYMOND, juges; Madame Camille LESTEVEN, greffière.

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 30'000 fr.