



POUVOIR JUDICIAIRE

C/8670/2018

ACJC/1486/2020

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre civile****DU MARDI 13 OCTOBRE 2020**

Entre

Association A_____, sise _____, appelante d'un jugement rendu par la 20ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 4 décembre 2019, comparant par Me Mattia Deberti, avocat, avenue de la Roseraie 76A, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

B_____ SA, sise _____, intimée, comparant par Me Yves Nidegger, avocat, rue Marignac 9, case postale 285, 1211 Genève 12, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 9 novembre 2020.

EN FAIT

A. Par jugement JTPI/17291/2019 du 4 décembre 2019, reçu le 10 décembre 2019 par l'association A_____, le Tribunal de première instance a condamné cette dernière à payer à B_____ SA la somme de 400'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 23 février 2017 (ch. 1 du dispositif), prononcé la mainlevée définitive, à due concurrence, de l'opposition formée par l'association A _____ au commandement de payer, poursuite n° 1_____ (ch. 2), mis les frais judiciaires – arrêtés à 10'000 fr. – à la charge de l'association A_____ et compensés lesdits frais à due concurrence avec les avances versées par les parties, ordonnant à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire, de restituer la somme de 20'600 fr. à B_____ SA et condamné l'association A_____ à payer à B_____ SA la somme de 9'800 fr. (ch. 3), ainsi que la somme de 10'000 fr. TTC à titre de dépens (ch. 4) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5).

B. a. Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 27 janvier 2020, l'association A_____ appelle de ce jugement dont elle sollicite l'annulation avec suite de frais judiciaires et dépens.

Cela fait, elle conclut à ce que B_____ SA soit déboutée de l'ensemble de ses conclusions et à ce qu'il soit dit que la poursuite n° 1_____ n'irait pas sa voie.

Elle produit une nouvelle pièce, à savoir un contrat de vente daté du 12 décembre 2019.

b. Dans sa réponse, B_____ SA conclut à la confirmation du jugement entrepris, avec suite de frais judiciaires et dépens.

c. B_____ SA a invoqué des faits nouveaux par courrier expédié le 31 mars 2020 et produit de nouvelles pièces, à savoir un courriel de Me C_____ à D_____ du 25 mars 2020 (pièce 18), un courriel du 12 février 2018 de l'association A_____ sans indication du destinataire (pièce 19), un courriel du 19 février 2018 de et à l'association A_____ (pièce 20) et des courriels datant des 19 février, 7, 13 et 17 septembre 2018 entre l'association A_____ et D_____ (pièces 21 à 25), seul le dernier étant adressé en copie à Me C_____. Les pièces 19 et 20 figurent sur la même feuille, au bas de laquelle est inscrit le numéro de page 14. Les autres pièces sont sur des feuilles distinctes dont certaines seulement sont numérotées en bas de page (sur la pièce 21 figure le numéro 12, sur la pièce 22, le numéro 11 et sur la pièce 25, le numéro 5).

d. Dans ses déterminations sur les faits et moyens de preuves nouveaux, l'association A_____ a conclu à leur irrecevabilité. Elle produit une nouvelle pièce, à savoir un échange de courriels des 24 septembre, 3 et 7 octobre 2019 principalement entre D_____, le conseil de B_____ SA et E_____.

e. Les parties ont encore répliqué, respectivement dupliqué, persistant dans leurs conclusions.

f. Elles ont été informées par plis du greffe de la Cour du 16 juin 2020 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les éléments pertinents suivants ressortent de la procédure :

a. B_____ SA est une société anonyme dont le but est l'achat, la vente et l'administration d'immeubles.

Son administrateur unique est F_____.

b. A_____ est une association active notamment dans le domaine de l'organisation de conférences et de concerts.

Ses membres inscrits auprès du Registre du commerce sont E_____, président, G_____, secrétaire, et H_____, trésorière.

c. Cette association était propriétaire depuis le 23 juillet 2010 et jusqu'au 12 décembre 2019 des parcelles n° 2_____ et n° 3_____ de la commune de I_____ [GE] sur lesquelles se trouvait le cinéma J_____.

d. K_____ SA, société sœur de B_____ SA, est une société suisse active dans le domaine de la formation.

Son administrateur unique est F_____.

e. Par acte signé devant notaire le 26 septembre 2016, l'association A_____, agissant en qualité de promettant-vendeur, et B_____ SA, agissant en qualité de promettant-acquéreur, ont signé une promesse de vente et d'achat (ci-après : la promesse) par laquelle la seconde s'engageait à acquérir les parcelles susmentionnées d'ici au 30 septembre 2019. Cet acte reprenait pour l'essentiel un contrat de vente à terme signé par les parties le 9 septembre 2016.

e.a La promesse stipulait notamment que la vente serait consentie et acceptée moyennant le prix de 3'230'000 fr. pour les biens immobiliers et 170'000 fr. pour le matériel inventorié (art. 4). Le prix était payable à raison d'un premier acompte de 340'000 fr. versé avant la signature de la promesse, dont 290'000 fr. immédiatement remis au promettant-vendeur et 50'000 fr. consignés auprès du notaire (art. 4 let. a), 1'080'000 fr. acquittés directement en mains du promettant-vendeur par tranches mensuelles de 30'000 fr. versées du 31 octobre 2016 au 30 septembre 2019 au plus tard (art. 4 let. b) et le solde de 1'980'000 fr. transférés sur le compte du notaire pour le jour de la signature de l'acte définitif (art. 4 let. c).

e.b Si l'une des parties refusait de signer l'acte de vente, pour quelque cause que ce soit, après avoir été régulièrement mise en demeure de s'exécuter, la partie

non fautive pourrait exiger de la partie fautive le paiement d'une somme de 340'000 fr. à titre de peine conventionnelle stipulée pour l'inexécution de la promesse dans le temps convenu au sens des articles 160 à 163 CO, étant spécifié que la partie non fautive serait en droit de demander à la fois l'exécution de la promesse et le paiement de la peine selon les dispositions de l'article 160 al. 2 CO (art. 5 al. 1).

e.c En cas d'inexécution du promettant-vendeur, ce dernier devrait, en sus, restituer la totalité des acomptes et indemniser le promettant-acquéreur pour les travaux réalisés sur les biens immobiliers (art. 5 al. 2).

e.d En cas d'inexécution du promettant-acquéreur, ce dernier ne pourrait pas demander le remboursement des acomptes versés ou une indemnité pour les travaux réalisés sur les biens immobiliers (art. 5 al. 3).

e.e Le promettant-acquéreur entrerait en possession et jouissance des biens immobiliers promis-vendus à la signature de la promesse, cette occupation étant consentie à bien plaisir sans que cela soit constitutif de bail, le promettant-acquéreur devant assumer les frais de son occupation et indemniser le promettant-vendeur pour les autres charges supportées par lui durant cette période (art. 7).

e.f Le promettant-acquéreur deviendrait légalement propriétaire des biens immobiliers promis-vendus dès l'inscription de l'acte de vente au Registre foncier de Genève (art. 9.1).

e.g Un droit d'emption était concédé au promettant-acquéreur jusqu'au 31 octobre 2019.

e.h En cas de litige, le for se trouvait à Genève.

f. Le 27 septembre 2016, B_____ SA a versé un montant de 340'000 fr. sur le compte du notaire ayant instrumentalisé la promesse.

g. Un litige est immédiatement survenu entre les parties suite au refus de E_____ de donner à F_____ tous les jeux de clés des biens immobiliers. Le premier considérait qu'il détenait un jeu de clés en tant que propriétaire et le second estimait qu'il disposait de la jouissance exclusive des biens immobiliers compte tenu de l'art. 7 de la promesse, de sorte que toutes les clés devaient lui être remises.

h. Le 28 septembre 2016, les parties ont signé un avenant à la promesse dont le but était de revoir les modalités de paiement du prix de vente. Il était prévu à ce titre une réduction de la somme totale des acomptes à verser de 1'080'000 fr. à 720'000 fr. et des acomptes mensuels de 30'000 fr. à 20'000 fr., les dates de paiement demeurant les mêmes (art. 4 let. b). Il était également prévu une

augmentation du solde du prix de vente de 1'980'000 fr. à 2'340'000 fr. (art. 4 let. c). Le prix de vente des biens immobiliers et de l'inventaire ainsi que celui du premier acompte (*i.e.* 340'000 fr.) demeuraient inchangés.

Selon F_____, E_____ aurait proposé de réduire le montant des acomptes pour restaurer la confiance entre eux. E_____ a, quant à lui, expliqué lors de son audition devant le Tribunal être retourné chez le notaire pour signer l'avenant afin que F_____ ne lui demande pas de restituer ses clés des locaux.

i. Les 31 octobre, 30 novembre et 31 décembre 2016, B_____ SA s'est acquittée de trois acomptes de 20'000 fr. chacun en faveur de l'association A_____.

j. Le 24 novembre 2016, K_____ SA a engagé E_____ en qualité de chargé du développement commercial et administratif à plein temps à compter du 1^{er} novembre 2016 pour un salaire mensuel brut de 3'500 fr. F_____ a expliqué que le but de ce contrat était de permettre à E_____ de demeurer dans les locaux et de conserver un jeu de clés.

k. Par courrier recommandé du 20 janvier 2017, K_____ SA a licencié E_____ pour le 27 janvier 2017 au motif que le volume des affaires apportées n'était pas du tout celui prévu. Elle lui demandait de restituer tous les documents lui appartenant dans le même délai.

l. Par courriel du 23 janvier 2017 envoyé à L_____, E_____ a sollicité que celle-ci s'acquitte de deux factures liées aux biens immobiliers.

m. Par courriel du 25 janvier 2017 adressé à F_____, E_____ a relevé des retards de paiement des charges et lui a demandé s'il était toujours intéressé par l'acquisition des biens immobiliers. Il sollicitait une entrevue afin d'en discuter.

n. Le 30 janvier 2017, E_____ et F_____ se sont rencontrés.

o. Par courriel du même jour adressé à F_____, E_____ a résumé l'entrevue et indiqué qu'il en ressortait trois scénarios possibles sur lesquels ils s'étaient "*accordés officieusement*".

o.a Le premier scénario prévoyait l'exploitation commerciale des salles par l'association A_____ en dehors des horaires de l'acheteur en échange de la gratuité de l'utilisation desdites salles par l'acheteur, la réduction des acomptes à 15'000 fr., le partage par moitié entre les parties des frais d'entretien et dépenses et, en cas de vente des biens immobiliers à un tiers, aucune pénalité ne serait due à B_____ SA et en remerciement, tout gain supérieur à 3'400'000 fr. serait partagé.

o.b Le second scénario portait sur le désistement d'achat de la part de B_____ SA, sans pénalité, et le remboursement par l'association A_____ de tous les acomptes dans un délai arrêté entre les parties, "*idéalement à la conclusion de la*

vente" à un tiers. L'association A_____ indiquait disposer de deux nouveaux intéressés.

o.c Le troisième scénario prévoyait la recherche d'un accord avec des avocats.

o.d Au terme de son courriel, E_____ a conseillé à F_____ de choisir le deuxième scénario, voire le premier, et en tout état d'éviter le troisième. Il attendait une réponse de la part de F_____.

p.a Dans un échange de courriels le 31 janvier 2017, F_____ a approuvé la proposition du second scénario à la condition d'obtenir un délai exact pour le remboursement des acomptes et de signer un engagement devant le notaire. Il ajoutait que le versement des acomptes et des factures cessait avec effet immédiat. Le but de cet arrangement était d'éviter toute polémique et toute perte de temps, bien que la B_____ SA soit perdante.

p.b E_____ lui a répondu *"Ok. Dans ce cas là, le délais (sic) serait exclusivement à la vente de notre immeuble, et nous donner encore 3 mois de temps, j'accepterai dans cette condition de signer."* Il a sollicité *"au moins 3 mois pour faire machine arrière"* ou le choix du premier scénario.

p.c F_____ s'est étonné de cette réponse et a exigé un délai précis. E_____ a indiqué qu'il transmettait le dossier à son avocat. F_____ a ensuite pris bonne note de la décision de l'association A_____ de ne plus vendre les biens immobiliers selon la promesse et a rappelé la pénalité prévue pour la partie qui se rétractait. E_____ a alors souligné ne jamais avoir renoncé à la vente, affirmant que le choix du premier scénario était la solution préférable pour lui et que c'était au contraire B_____ SA qui renonçait à la vente en choisissant le second scénario.

p.d F_____ a répondu que c'était E_____ qui avait changé d'avis en voulant utiliser les locaux contrairement à l'engagement pris dans la promesse, que B_____ SA avait accepté le second scénario afin d'éviter toute polémique et problèmes et d'éviter de perdre du temps. B_____ SA lui accordait enfin un délai pour rembourser les montants versés, sans demander la pénalité.

q. Une réunion s'est tenue le 3 février 2017 en présence de F_____, E_____ et D_____, courtière auprès de M_____ SA. Une solution a été trouvée entre les parties, à savoir que B_____ SA devait continuer à payer à l'association A_____, la somme de 20'000 fr. par mois, déductible du prix de vente, conformément à la promesse. B_____ SA devait s'occuper de tous les évènements dans ce lieu et E_____ ne devait plus intervenir. E_____ et F_____ se sont serrés la main à l'issue de la discussion (témoin D_____).

r.a Dans un échange de courriels du 7 février 2017, l'association A_____ a mis en demeure B_____ SA de s'acquitter de l'acompte de 20'000 fr. dû au

31 janvier 2017 ainsi que des charges mensuelles de 3'500 fr. en moyenne qu'elle n'avait pas réglées malgré l'engagement prévu dans la promesse.

r.b Dans sa réponse, F_____ a sollicité une rencontre avec le conseil de l'association A_____ et indiqué que le versement des acomptes resterait suspendu dans l'intervalle.

r.c L'association A_____ a alors indiqué que l'inexécution de B_____ SA se confondait avec un refus de signer l'acte de vente et qu'elle conservait le montant de 340'000 fr. à titre de clause pénale.

s. Par courriel du 13 février 2017 adressé à E_____ et F_____, D_____ a résumé l'accord intervenu lors de la réunion du 3 février 2017. Elle sollicitait toutefois de leur part une confirmation écrite, ce que B_____ SA a refusé de fournir par courriel du jour même, compte tenu notamment du fait qu'E_____ n'avait remis à F_____ aucun contrat de location de la salle pour l'année 2017 ni restitué les clés et qu'il s'était permis de louer la salle pour son propre compte à des tiers.

t. Par courrier du 22 février 2017, B_____ SA a mis en demeure l'association A_____ de lui verser la somme totale de 740'000 fr. avec intérêts à 6% dès le 1^{er} février 2017, montant correspondant aux acomptes déjà versés (*i.e.* 400'000 fr.) et à la clause pénale (*i.e.* 340'000 fr.).

u. Par courrier du 19 avril 2017, l'association A_____ a réitéré la mise en demeure de B_____ SA de lui verser l'acompte de 20'000 fr. du mois de janvier 2017. Elle l'a également mise en demeure de lui verser les acomptes des mois de février et mars 2017 et lui a demandé de s'acquitter des charges, lesquelles s'élevaient alors à environ 10'000 fr.

v. Le 10 mai 2017, B_____ SA a fait notifier à l'association A_____ un commandement de payer, poursuite n° 1_____, d'un montant de 740'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 27 septembre 2016. Ce commandement de payer a été frappé d'opposition le même jour.

w. Par courrier du 19 janvier 2018, l'association A_____ a encore proposé à B_____ SA de lui restituer l'acompte de 340'000 fr. pour autant qu'elle renonce à son droit d'emption et à l'acquisition des biens immobiliers.

x. Par courrier du 22 janvier 2018, B_____ SA a indiqué à l'association A_____ qu'elle sollicitait le remboursement des acomptes non pas de 340'000 fr., montant qui correspondait à la clause pénale dont l'association était également débitrice, mais de 400'000 fr. Dans la mesure où la réalisation des biens immobiliers permettrait à l'association A_____ de s'acquitter de l'intégralité de ses obligations envers elle, sa collaboration lui était acquise.

y. Par courriel du 8 mars 2019, E_____ a annoncé la remise en location de la salle du J_____.

z. Les biens immobiliers litigieux ont été vendus à un tiers par l'association A_____ le 12 décembre 2019.

aa. Par acte déposé au greffe du Tribunal de première instance le 12 avril 2018, puis, suite à l'échec de conciliation, introduit le 13 juillet 2018 au Tribunal, B_____ SA a conclu à la condamnation de l'association A_____ à lui verser la somme de 400'000 fr. à titre de remboursement des acomptes et la somme de 340'000 fr. à titre de peine conventionnelle, toutes deux portant intérêts à 6% dès le 31 janvier 2017. Elle a également conclu à ce que la mainlevée définitive de l'opposition faite au commandement de payer, poursuite n° 1_____, à due concurrence soit prononcée et qu'il soit dit que la poursuite irait sa voie.

bb. Dans sa réponse, l'association A_____ a conclu à ce que B_____ SA soit déboutée de toutes ses prétentions, à ce que la mainlevée provisoire ou définitive dans la poursuite n° 1_____ soit refusée, à ce que la radiation de cette poursuite soit ordonnée et à ce qu'il soit dit et confirmé que B_____ SA était en situation d'inexécution de ses obligations conformément à l'article 5 de la promesse.

cc. Lors des audiences de débats principaux des 27 mai 2019 et 23 septembre 2019, le Tribunal a entendu les parties ainsi qu'un témoin. Leurs déclarations ont été reprises ci-dessus dans la mesure utile. Pour le surplus, les éléments pertinents suivants ressortent encore du dossier :

cc.a E_____ a indiqué avoir mis les biens immobiliers en vente car la situation de l'association était difficile. Il souhaitait une vente directe et non une promesse de vente. Il avait été contraint d'accepter le paiement par mensualités sur 36 mois vu la mauvaise situation de l'association mais aussi en raison de l'assurance donnée par la courtière sur l'intention de l'acheteur de se porter acquéreur desdits biens. Au jour de son audition, il n'avait pas vendu les locaux, alléguant avoir été dans l'impossibilité de le faire en raison du droit d'emption qui lui avait été imposé. Il continuait ainsi à exploiter la salle.

cc.b F_____ a expliqué que B_____ SA ne pouvait pas acheter immédiatement les biens immobiliers car elle ne disposait pas d'un financement bancaire, raison pour laquelle il avait proposé des échéances pour les acomptes. E_____ avait accepté, d'une part, le paiement par échéances et, d'autre part, que B_____ SA prenne immédiatement possession des biens immobiliers en échange du versement en ses mains d'un montant de 340'000 fr. E_____ voulait l'argent ainsi que la jouissance, ce qu'il ne pouvait pas obtenir. B_____ SA avait toujours été d'accord de renoncer à son droit d'emption.

cc.c D_____, entendue en qualité de témoin, a expliqué qu'elle travaillait en qualité de courtière chez M_____ SA à Genève et qu'elle était intervenue entre les parties en 2016. Elle avait été mandatée par l'association A_____ et le mandat s'était terminé par la signature de la promesse. Elle n'avait pas été payée vu la consignation des 50'000 fr. chez le notaire. Elle a confirmé la teneur de la réunion du 3 février 2017 puis indiqué qu'elle avait tenté de concilier les parties, sans succès. Elle n'avait plus eu de nouvelles par la suite.

dd. Les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions lors de l'audience de plaidoiries finales du 18 novembre 2019, à l'issue de laquelle le Tribunal a gardé la cause à juger.

ee. Dans le jugement entrepris, le Tribunal a relevé que chaque partie estimait que l'autre n'avait pas exécuté la promesse. Elles n'avaient pas réussi à s'entendre sur la jouissance des biens immobiliers à bien plaie, B_____ SA affirmant avoir un droit à une jouissance exclusive desdits biens tandis que l'association A_____ soutenait avoir le droit de continuer à exploiter les locaux dans la mesure où la promesse stipulait que la jouissance était octroyée à bien plaie et que B_____ SA ne devenait propriétaire qu'à la signature de l'acte de vente. Procédant à une interprétation selon le principe de la confiance, le premier juge a relevé qu'une jouissance à bien plaie ne signifiait pas une jouissance exclusive mais bien une jouissance pouvant être modifiée et aménagée différemment selon la volonté du vendeur. Le Tribunal a ensuite relevé que les parties s'étaient, par la suite, entendues sur un désistement avec un remboursement des acomptes versés et sans pénalité à payer. Elles ne s'étaient toutefois pas entendues sur le délai de remboursement. Ce dernier étant un élément accessoire, l'absence d'accord à ce sujet ne rendait pas caduc l'accord sur la sortie de la promesse. Par conséquent, l'association A_____ devait 400'000 fr., plus intérêts, à B_____ SA, sans aucune pénalité, et l'opposition au commandement de payer devait être écartée à due concurrence.

EN DROIT

- 1.** **1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions de première instance, est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC).

Dès lors qu'en l'espèce le montant litigieux est supérieur à 10'000 fr., la voie de l'appel est ouverte.

1.2 Interjeté dans le délai et selon la forme prescrits par la loi (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable. Il en va de même de la réponse, de la réplique et de la duplique.

1.3 L'appelante produit une nouvelle pièce à l'appui de son appel. L'intimée allègue des faits nouveaux dans son courrier du 31 mars 2020 et produit de nouvelles pièces, tant à l'appui du courrier précité que de sa réponse. Elle explique qu'était attachée au courriel du 25 mars 2020 une "*chaîne de courriels*" constituée des emails des 12 et 19 février 2018 et 7, 13 et 17 septembre 2018, dont elle n'avait pris connaissance qu'à ce moment-là, raison pour laquelle elle n'avait pas pu les transmettre au premier juge.

1.3.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte au stade de l'appel que s'ils sont produits sans retard (let. a) et ne pouvaient l'être devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b).

Selon la pratique il faut distinguer les vrais *nova* des pseudo *nova*. Les vrais *nova* sont des faits et moyens de preuve qui ne sont survenus qu'après la fin des débats principaux de première instance. En appel, ils sont en principe toujours admissibles, pourvu qu'ils soient invoqués sans retard dès leur découverte. Les pseudo *nova* sont des faits et moyens de preuve qui étaient déjà survenus lorsque les débats principaux de première instance ont été clôturés. Leur admissibilité est largement limitée en appel, dès lors qu'ils sont irrecevables lorsqu'en faisant preuve de la diligence requise, ils auraient déjà pu être invoqués dans la procédure de première instance (arrêts du Tribunal fédéral 5A_621/2012 du 20 mars 2013 consid. 5.1; 4A_662/2012 du 7 février 2013 consid. 3.3). Il appartient au plaideur qui entend les invoquer devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être produit en première instance (arrêts du Tribunal fédéral 5A_756/2017 du 6 novembre 2017 consid. 3.3; 5A_792/2016 du 23 janvier 2017 consid. 3.3; 5A_266/2015 du 24 juin 2015 consid. 3.2.2; 5A_695/2012 du 20 mars 2013 consid. 4.2.1).

1.3.2 En l'espèce, s'agissant de la pièce nouvelle produite par l'appelante, à savoir le contrat de vente du 12 décembre 2019, elle est postérieure au jugement entrepris et a été produite sans délai, de sorte qu'elle est recevable, de même que les faits auxquels elle se rapporte.

Il en va de même du courriel de Me C_____ à D_____ du 25 mars 2020 produit par l'intimée, celui-ci étant postérieur au jugement querellé et produit sans délai. Tel n'est toutefois pas le cas des autres emails produits à l'appui du courrier de l'intimée du 31 mars 2020. Ceux-ci sont tous antérieurs à la mise en délibérations de la cause en première instance. L'intimée ne convainc pas dans son explication s'agissant du moment où elle a pris connaissance de ces courriels. En effet, il ne ressort pas du courriel de Me C_____ à D_____ du 25 mars 2020 que des pièces y étaient jointes. Le notaire ne fait par ailleurs pas référence dans ce courriel à des échanges de courriels entre l'appelante et D_____. Par ailleurs, les

feuilles sur lesquelles figurent les pièces 19 à 25 ne sont pas toutes numérotées en bas de page, certaines pages sont manquantes, la pièce 19 n'indique aucun destinataire et la pièce 20 mentionne un expéditeur et un destinataire identique et D_____ ne figure pas en copie de ces deux pièces. Il est ainsi plus que douteux que l'ensemble de ces emails aient constitué une "chaîne d'emails" à la suite du courriel du 25 mars 2020, comme le prétend l'intimée. Par conséquent, faute d'avoir exposé de manière convaincante la raison pour laquelle l'intimée n'avait pas pu produire ces pièces en première instance, celles-ci seront déclarées irrecevables, de même que les faits qui s'y rapportent. La pièce produite par l'appelante pour démontrer l'irrecevabilité des faits et moyens de preuves nouveaux précités suivra dès lors le même sort, de même que les allégués s'y rapportant.

1.4 La Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). En particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en lien avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

La maxime des débats et le principe de disposition sont applicables (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC).

2. L'appelante reproche au premier juge d'avoir retenu que les parties s'étaient entendues pour mettre un terme à la promesse de vente du 26 septembre 2016. Elle considère, d'une part, que son courriel du 30 janvier 2017 n'était pas une offre de résiliation. D'autre part, les conditions de fixation d'un délai précis et d'engagement devant notaire, imposées par l'intimée, étaient des conditions *sine qua non* à la résiliation, de sorte que, l'appelante ne les ayant pas acceptées, aucun accord ne serait intervenu. Par conséquent, en cessant de payer les mensualités, l'intimée se serait retrouvée en situation d'inexécution, de sorte que l'appelante ne devrait pas lui restituer les acomptes conformément à ce que prévoyait la promesse.

2.1

2.1.1 Le contrat est parfait lorsque les parties ont, réciproquement et d'une manière concordante, manifesté leur volonté (art. 1 al. 1 CO). Cette manifestation peut être expresse ou tacite (art. 1 al. 2 CO). A teneur de l'art. 2 al. 1 CO, 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.

Autrement dit, le contrat n'est conclu qu'à partir du moment où les manifestations de volonté des parties sont concordantes. En outre, les parties doivent s'être mises d'accord sur tous les éléments objectivement et subjectivement essentiels du contrat, faute de quoi celui-ci n'est pas venu à chef (arrêt du Tribunal fédéral 4A_69/2019 du 27 septembre 2019 consid. 3.1).

Les points objectivement essentiels forment le noyau nécessaire du contrat et permettent de l'identifier comme un tout cohérent, en indiquant l'objet de l'engagement de chaque partie (TERCIER/PICHONNAZ, *Le droit des obligations*, 6^{ème} éd., 2019, n. 614; MORIN, *Commentaire romand, Code des obligations I*, 2012, n. 2 *ad art. 2 CO*). Tous les points qui ne sont pas objectivement essentiels sont objectivement secondaires. Une partie peut toutefois élever un point objectivement secondaire au rang de point subjectivement essentiel en faisant clairement savoir à l'autre avant la conclusion du contrat qu'un accord sur ce point est une condition *sina qua non* de son engagement (TERCIER/PICHONNAZ, *op. cit.*, n. 615; MORIN, *op. cit.*, n. 58 *ad art. 1 CO* et n. 5 *ad art. 2 CO*).

L'offre de contracter est la proposition de conclure un contrat que fait une partie à l'autre. Il s'agit d'une manifestation de la volonté de se lier (cf. art. 7 CO; arrêt du Tribunal fédéral 4A_69/2019 du 27 septembre 2019 consid. 3.1). L'offre se définit ainsi comme une proposition ferme de conclure un contrat, de façon à ce que son destinataire puisse décider sans autres s'il l'accepte ou s'il la refuse, en partant de l'idée que la conclusion du contrat ne dépend que de son éventuel consentement (MORIN, *op. cit.*, n. 80 *ad art. 1 CO*).

L'acceptation est la manifestation de volonté de l'autre partie, par laquelle celle-ci déclare acquiescer à l'offre. Pour qu'il y ait accord, il faut en effet que l'acceptation coïncide avec l'offre. Si l'acceptation n'est pas identique par son contenu à l'offre ou en diverge sur un point qui est objectivement ou subjectivement essentiel, il ne s'agit pas d'une acceptation, mais d'une nouvelle offre, soit d'une contre-offre. Les règles de l'offre s'appliquent à la contre-offre, en ce sens que la partie destinataire doit manifester sa volonté d'accepter la contre-offre (arrêt du Tribunal fédéral 4A_69/2019 du 27 septembre 2019 consid. 3.1; TERCIER/PICHONNAZ, *op. cit.*, n. 667; GAUCH/SCHLUEP/SCHMID, *Schweizerisches Obligationenrecht – Allgemeiner Teil*, 10^{ème} éd., 2014, n. 441 s.).

Il appartient à la partie qui prétend que le contrat n'a pas été conclu de le prouver, notamment en démontrant avoir élevé au rang de point subjectivement essentiel un point objectivement secondaire (art. 8 CC; TERCIER/PICHONNAZ, *op. cit.*, n. 615 ss; MORIN, *op. cit.*, n. 5 *ad art. 2 CO*).

2.1.2 Savoir s'il y a eu acceptation de l'offre ou de la contre-offre s'effectue selon les règles applicables à l'interprétation des manifestations de volonté. Il y a lieu de rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO; ATF 132 III 268 consid. 2.3.2; 132 III 626 consid. 3.1; 131 III 606 consid. 4.1). Constituent des indices en ce sens, non seulement la teneur des déclarations de volonté – écrites ou orales –, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté réelle des parties, qu'il s'agisse de

déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes. L'appréciation de ces indices concrets par le juge, selon son expérience générale de la vie, relève du fait (arrêts du Tribunal fédéral 4A_508/2016 du 16 juin 2017 consid. 6.2 et les arrêts cités; 4A_98/2016 du 22 août 2016 consid. 5.1).

Il découle de l'art. 18 al. 1 CO que le sens d'un texte, même clair, n'est pas forcément déterminant et que l'interprétation purement littérale est par conséquent prohibée. Même si la teneur d'une clause contractuelle paraît limpide à première vue, il peut résulter d'autres conditions du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que le texte de la clause litigieuse ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu. Cela étant, il n'y a pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les cocontractants lorsqu'il n'existe aucune raison sérieuse de penser qu'il ne correspond pas à leur volonté (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1 et les références citées; 131 III 606 consid. 4.2).

Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si les volontés intimes divergent, le juge doit alors interpréter les déclarations et comportements selon le principe de la confiance, en recherchant comment ceux-ci pouvaient être compris de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (interprétation objective; ATF 144 III 93 consid. 5.2.3). 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 133 III 61 consid. 2.2.1; 132 III 626 consid. 3.1 *in fine*; arrêt du Tribunal fédéral 4A_307/2018 du 10 octobre 2018 consid. 4.2).

2.2 En l'espèce, la validité de la promesse de vente du 26 septembre 2016 et de son avenant du 28 septembre 2016 n'est pas discutée. Les parties divergent sur la conclusion d'un accord permettant de mettre fin à cette promesse.

2.2.1 Il y a dès lors lieu d'examiner si le courriel de l'appelante du 30 janvier 2017 est constitutif d'une offre de résiliation.

A titre liminaire, contrairement à ce que prétend l'intimée, les trois scénarios discutés lors de la réunion du 30 janvier 2017 et repris dans le courriel de l'appelante à l'intimée du même jour, ne visent pas tous à mettre un terme à la promesse de vente du 26 septembre 2016 et à son avenant. Les parties discutaient au contraire de plusieurs solutions envisageables, dont la résiliation de la promesse prévue dans la deuxième option. La troisième option n'était pas suffisamment déterminée pour être considérée uniquement comme une résiliation. Elle permettait d'ouvrir le champ des possibilités. Quant à la première option, elle impliquait un maintien de la promesse avec une adaptation des modalités et une éventualité de revente à un tiers. Nonobstant l'évocation de cette éventualité, il

n'était pas exclu que les parties parviennent finalement à la conclusion de l'acte de vente entre elles.

Cela étant précisé, la première option prend en compte tous les éléments essentiels au maintien de la promesse de vente avec une adaptation des modalités prévues (*i.e.* réduction des acomptes, utilisation des biens immobiliers, partage des frais et dépenses) ainsi que, dans le cas d'une éventuelle vente des biens immobiliers à un tiers, le partage du gain supérieur au prix de vente convenu dans la promesse, en compensation de la renonciation de l'intimée à la peine conventionnelle. Cette proposition pouvait ainsi être acceptée en l'état par l'intimée, de sorte qu'elle constitue une offre de la part de l'appelante.

Il en va de même de la seconde option qui prévoit également tous les éléments essentiels s'agissant des modalités de résiliation de la promesse, à savoir le désistement de l'intimée, l'absence de pénalité à payer par celle-ci, le remboursement par l'appelante des acomptes et un délai de remboursement à convenir, l'appelante ayant expressément précisé "*idéalement à la conclusion de la vente*" à un tiers. Ce dernier point constituait pour l'appelante un élément objectivement et subjectivement secondaire puisque le délai n'était pas déterminé. Dans la mesure où l'appelante avait toutefois précisé "*idéalement à la conclusion de la vente*", l'intimée était ainsi parfaitement en mesure d'accepter cette proposition en l'état, de sorte qu'elle doit être considérée comme une seconde offre, alternative à la première.

Ceci est corroboré par le fait qu'au terme du courriel de l'appelante, celle-ci indique être dans l'attente d'une réponse de l'intimée, à savoir une acceptation de l'une des deux offres, si possible le deuxième scénario, marquant ainsi de surcroît sa préférence pour la résiliation de la promesse.

Force est donc de constater que le courriel de l'appelante du 30 janvier 2017 comporte bel et bien deux offres, avec une préférence expresse pour l'offre de résilier la promesse de vente du 26 septembre 2016.

2.2.2 Reste à déterminer si l'une des deux offres de l'appelante a été acceptée par l'intimée.

Selon le courriel de celle-ci du 31 janvier 2017, le deuxième scénario, à savoir la résiliation de la promesse, était accepté à la condition d'obtenir un délai de remboursement exact et de signer un engagement devant notaire. Une telle formulation réduisait l'offre initiale de l'appelante dans la mesure où un délai fixe excluait un événement dont la date demeurait indéterminée telle la revente des biens immobiliers. De même l'exigence de formalité notariale rendait l'offre de l'appelante plus stricte. Ces éléments ont ainsi modifié l'offre de l'appelante de sorte à constituer une contre-offre puisque l'intimée a, en d'autres termes, érigé des éléments objectivement secondaires en conditions *sine qua non* à la résiliation de

la promesse, soit en éléments subjectifs essentiels, que l'appelante a refusé par courriel du même jour. L'appelante a également formulé une nouvelle contre-offre, en exigeant dorénavant, d'une part, que le délai de remboursement coïncide avec la date indéterminée de la revente des biens immobiliers, éléments auparavant objectivement et subjectivement secondaire, et, d'autre part, un délai de réflexion supplémentaire de trois mois avant d'opter pour ce scénario. Elle a dans cette nouvelle contre-offre formulé des éléments subjectivement essentiels. Compte tenu de ce revirement, la volonté réelle de l'appelante de résilier la promesse apparaissait douteuse, ce que l'intimée ne pouvait ignorer. S'en sont suivis divers échanges entre les parties sans toutefois qu'un accord complet n'ait été trouvé sur la résiliation de la promesse.

Par la suite, selon le témoin D_____, les parties se sont rencontrées une nouvelle fois le 3 février 2017 et se sont entendues sur le maintien de la promesse, l'appelante ne devant plus intervenir dans l'organisation d'évènements dans les locaux et l'intimée s'engageant à continuer à payer les acomptes mensuels, déductibles du prix de vente.

L'absence de confirmation écrite de cet accord intervenu oralement le 3 février 2017 ne permet pas de le remettre en cause. En effet, les arguments avancés par l'intimée par courriel du 13 février 2017 pour refuser de confirmer son accord, à savoir la non-remise en ses mains par l'appelante des clés des locaux et du contrat de location de la salle, ne faisaient pas partie dudit accord du 3 février 2017 d'une part et d'autre part, la possession desdites clés par l'appelante n'entraînait pas forcément une occupation par celle-ci desdits locaux. En outre, l'implication prétendument persistante de l'appelante dans l'organisation des évènements dans les locaux n'a pas été établie par l'intimée, étant précisé que l'appelante n'a remis en location la salle pour son propre compte qu'à compter du mois de mars 2019. Aucun élément n'était ainsi susceptible de justifier, en février 2017, un refus de l'intimée de confirmer son accord du 3 février 2017.

Au vu de ce qui précède, l'appelante avait la volonté de maintenir la promesse tandis que l'intimée souhaitait en réalité s'en défaire, de sorte que l'on ne saurait conclure qu'il y avait une concordance des volontés des parties sur la résiliation de la promesse.

2.2.3 Il y a dès lors lieu de déterminer si, selon le principe de la confiance, l'intimée devait comprendre des déclarations et du comportement de l'appelante que celle-ci souhaitait également se départir de la promesse.

Comme précédemment évoqué, dans le courriel du 30 janvier 2017, l'appelante marque expressément sa préférence pour la résiliation de la promesse. Cela étant, l'appelante émet un doute par écrit dans son courriel du lendemain, le 31 janvier 2017, sur sa volonté de résilier la promesse en sollicitant un délai de

réflexion de trois mois. Par ailleurs, et comme relevé plus haut (cf. consid. 2.2.2), les parties se sont encore entendues lors de leur réunion du 3 février 2017 sur le maintien de la promesse en se serrant la main devant le témoin D_____. Il n'a en outre pas été établi que l'intimée a été privée de l'utilisation principale des locaux, respectivement que l'appelante a effectué une utilisation excessive des locaux en louant, en 2017, ceux-ci à des tiers pour son propre compte, étant encore précisé qu'une utilisation exclusive de ceux-ci par l'intimée n'avait d'abord pas été convenue puis accordée oralement lors de la réunion du 3 février 2017. En outre, le 7 février 2017, l'appelante a mis l'intimée en demeure de verser l'acompte du mois de janvier 2017 et de prendre en charge les frais d'entretien des locaux, confirmant une nouvelle fois si besoin, sa volonté de maintenir la promesse de vente. Enfin, nonobstant les déclarations de l'intimée lors de son audition affirmant qu'elle avait toujours été d'accord de renoncer à son droit d'emption prévu dans le contrat, force est de constater que celui-ci n'a jamais été radié, de sorte que les biens immobiliers n'ont été vendus à un tiers que le 12 décembre 2019, soit un mois et demi après l'échéance du droit d'emption prévu dans la promesse, démontrant une nouvelle fois, que la promesse continuait à déployer ses effets. A cet égard, le fait que l'appelante ait recherché de nouveaux acquéreurs pour les biens immobiliers et sollicité de l'intimée la radiation du droit d'emption à de multiples reprises ne saurait lui être préjudiciable dans la mesure où ces faits sont intervenus plusieurs mois après l'inexécution de la promesse par l'intimée et qu'ils ne sauraient ainsi être pris en considération dans l'examen de la volonté des parties selon le principe de la confiance.

L'intimée ne pouvait, dans ces circonstances et de bonne foi, pas comprendre des déclarations et du comportement de l'appelante une quelconque volonté de celle-ci, postérieure à son offre de résilier du 30 janvier 2017 ayant fait l'objet d'une contre-offre de l'appelante, de mettre un terme à la promesse.

Force est dès lors de constater qu'aucun accord n'est intervenu entre les parties s'agissant de la résiliation de la promesse laquelle a continué à déployer ses effets.

2.2.4 Dans la mesure où les relations entre les parties sont demeurées régies par la promesse, il ne peut y avoir de place pour des prétentions en enrichissement illégitime.

2.2.5 Reste encore à examiner si les prétentions de l'intimée peuvent être fondées sur les dispositions de la promesse relatives aux cas d'inexécution.

Comme relevé supra (cf. consid. 2.2.3 *supra*), il n'est pas établi que l'intimée a été privée de l'utilisation principale des locaux, respectivement que l'appelante a effectué une utilisation excessive de ceux-ci excluant toute utilisation par l'intimée. A cet égard, la seule annonce de location émanant de l'appelante date de mars 2019 et le simple fait que l'appelante fût détentrice des clés des locaux ne

permet pas de prouver qu'elle en ait fait un usage contraire à la promesse ou à l'accord du 3 février 2017. L'intimée n'avait dès lors aucun motif légitime de refuser de verser l'acompte du mois de janvier 2017 et les suivants, sans compter la prise en charge des frais d'entretien qui lui incombait également. Ce faisant, l'intimée s'est retrouvée, la première, en position d'inexécution de la promesse.

En application de l'art. 5 al. 3 de la promesse de vente, l'intimée ne peut, dans ces circonstances, pas solliciter le remboursement par l'appelante des acomptes qu'elle a versés, de sorte qu'elle devra être déboutée de sa prétention en paiement du montant de 400'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 23 février 2017 ainsi que de la mainlevée définitive de l'opposition au commandement de payer poursuite n° 1_____.

Le grief de l'appelante étant admis, le jugement sera annulé et l'intimée sera déboutée de ses conclusions, étant précisé qu'elle n'a pas formé appel contre son déboutement en paiement de la clause pénale.

- 3. 3.1** Si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais de la première instance (art. 318 al. 3 CPC).

3.1.1 Le Tribunal a arrêté les frais judiciaires de la demande à 10'000 fr., montant, à juste titre, non contesté en appel (art. 13 et 17 RTFMC).

Au vu de l'issue du litige, ces frais seront mis à la charge de l'intimée qui succombe intégralement dans ses conclusions (art. 106 al. 1 CPC). Ils seront compensés avec les avances de frais effectuées par celle-ci à due concurrence, le solde de celles-ci s'élevant à 20'400 fr. devant lui être restitués par l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire (art. 111 al. 1 CPC). L'avance de frais d'un montant de 200 fr. versée par l'appelante devra également lui être restituée.

3.1.2 Le montant total des dépens fixé par le Tribunal à 10'000 fr. n'ayant pas non plus été remis en cause et, dans la mesure où il est conforme aux dispositions applicables, il sera confirmé et l'intimée sera dès lors condamné à verser ce montant à l'appelante (art. 23 al. 2 LaCC; art. 84 et 85 RTFMC).

Les chiffres 3 et 4 du dispositif du jugement attaqué seront donc modifiés en conséquence.

- 4. 4.1** Les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 8'000 fr. (art. 13, 17 et 35 RTFMC).

Dans la mesure où l'appelante obtient entièrement gain de cause en appel, lesdits frais seront mis à la charge de l'intimée (art. 106 al. 2 CPC). Ils seront compensés avec l'avance de frais de même montant versée par l'appelante, laquelle demeure

acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC). L'intimée sera dès lors condamnée à verser à l'appelante le montant de 8'000 fr. au titre de remboursement des frais judiciaires d'appel (art. 111 al. 2 CPC).

4.2 L'intimée sera en outre condamnée à verser le montant de 8'000 fr. à l'appelante au titre de dépens d'appel (art. 84, 85 et 90 RTFMC).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre civile :**

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 27 janvier 2020 par l'association A_____ contre le jugement JTPI/17291/2019 rendu le 4 décembre 2019 par le Tribunal de première instance dans la cause C/8670/2018-20.

Au fond :

Annule ce jugement.

Cela fait et statuant à nouveau :

Déboute B_____ SA de ses conclusions.

Arrête les frais judiciaires de première instance à 10'000 fr., les met à la charge de B_____ SA et les compense avec les avances de frais fournies par celle-ci.

Ordonne à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire, de restituer la somme de 20'400 fr. à B_____ SA et la somme de 200 fr. à l'association A_____.

Condamne B_____ SA à payer à l'association A_____ la somme de 10'000 fr. TTC à titre de dépens de première instance.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires d'appel à 8'000 fr., les compense avec l'avance de frais de même montant fournie par l'association A_____ et les met à la charge de B_____ SA.

Condamne en conséquence B_____ SA à payer à l'association A_____ la somme de 8'000 fr. à titre de remboursement des frais judiciaires d'appel.

Condamne B_____ SA à payer à l'association A_____ la somme de 8'000 fr. à titre de dépens d'appel.

Siégeant :

Monsieur Laurent RIEBEN, président; Monsieur Patrick CHENAUX, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Sophie MARTINEZ, greffière.

Le président :

Laurent RIEBEN

La greffière :

Sophie MARTINEZ

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.