

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/11286/2024

ACJC/598/2025

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU MARDI 6 MAI 2025

Entre

A _____ **FOUNDATION, EN LIQUIDATION**, sise c/o Office cantonal des faillites, route de Chêne 54, 1208 Genève, appelante d'une ordonnance rendue par la 16ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 23 août 2024, représentée par Me B _____, commissaire,

et

A _____ **SA**, sise _____, intimée et appelante, représentée par Me Arun CHANDRASEKHARAN, avocat, DES GOUTTES & ASSOCIÉS, avenue de Champel 4, 1206 Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties, ainsi qu'au Registre foncier, par plis recommandés du 8 mai 2025.

EN FAIT

- A.** Par ordonnance OTPI/530/2024 du 23 août 2024, reçue par les parties le 26 août 2024, le Tribunal de première instance, statuant sur mesures provisionnelles, a fait interdiction à A_____ SA d'aliéner, en faveur de tout tiers, tout ou partie des parcelles n° 1_____ et 2_____ sises rue 3_____ no. _____ à C_____ [GE] (chiffre 1 du dispositif), ordonné au Conservateur du Registre foncier genevois de mentionner provisoirement ce blocage aux feuillets relatifs auxdites parcelles (ch. 2 et 3), condamné A_____ FOUNDATION à fournir des sûretés à hauteur de 800'000 fr. en mains des Services financiers du Pouvoir judiciaire dans les trente jours suivant la notification de l'ordonnance, précisant qu'à défaut celle-ci serait révoquée (ch. 4), imparti à la précitée un délai de trois mois à compter de la notification de l'ordonnance pour faire valoir son droit en justice (ch. 5) et dit que, pour autant que les sûretés soient fournies dans le délai imparti, l'ordonnance déploierait ses effets jusqu'à droit jugé au fond ou accord entre les parties (ch. 6).

Le Tribunal a arrêté les frais judiciaires à 1'500 fr., compensés avec l'avance de frais de même montant fournie par A_____ FOUNDATION et mis à charge des parties à raison de la moitié chacune, condamné A_____ SA à verser 750 fr. à A_____ FOUNDATION à titre de remboursement de l'avance de frais (ch. 7), dit qu'il n'était pas alloué de dépens (ch. 8) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 9).

- B. a.a** Par acte déposé le 4 septembre 2024 au greffe de la Cour de justice, A_____ SA a fait appel de cette ordonnance, sollicitant l'annulation des chiffres 1, 2, 3, 7 et 8 de son dispositif. Cela fait, elle a conclu à ce que la Cour révoque les mesures superprovisionnelles prononcées le 21 mai 2024, ordonne au Conservateur du Registre foncier genevois la radiation immédiate de la mention du blocage aux feuillets relatifs aux parcelles n° 1_____ et 2_____ sises rue 3_____ no. _____ à C_____ et rejette les mesures provisionnelles requises par A_____ FOUNDATION, sous suite de frais judiciaires et dépens.

Elle a produit des pièces nouvelles, soit les récapitulatifs des salaires versés à ses employés en juillet (pièce n° 3) et août 2024 (n° 4).

a.b Dans sa réponse, A_____ FOUNDATION a conclu au rejet de cet appel et à l'irrecevabilité des pièces nouvelles susvisées, sous suite de frais judiciaires et dépens.

Elle a produit des pièces nouvelles, soit le courrier de D_____ du 28 mars 2024, complété de son annexe (pièce n° 59; cf. consid. C.i *infra*), un courrier et un courriel de la [caisse de prévoyance professionnelle] E_____ à l'Autorité cantonale de surveillance des fondations et des institutions de prévoyance des 30 juillet et 7 août 2024 (n° 60 et 61), un courrier d'une société tierce à

A_____ SA du 23 août 2024 (n° 62), une facture d'une société tierce du 8 janvier 2024 (n° 63), un rappel de facture d'une société tierce du 9 août 2024 (n° 64), une facture de ladite société tierce du 30 juin 2023 (n° 65), un rappel de facture d'une société tierce du 9 septembre 2024 (n° 66), une facture d'une société tierce du 29 décembre 2023 (n° 67), un extrait du registre des poursuites du 2 octobre 2024 la concernant (n° 68), un courrier de son conseil au Procureur général du 24 septembre 2024 (n° 69), un courrier du Premier procureur à son conseil du 25 septembre 2024 (n° 70), ainsi qu'un relevé de son compte bancaire ouvert auprès de F_____ au 30 septembre 2024 (n° 71).

a.c Dans sa réplique, A_____ SA a persisté dans ses conclusions et a, au surplus, conclu à l'irrecevabilité des pièces nouvelles n° 59 à 65 et 67 susvisées.

b.a Par acte déposé le 6 septembre 2024 au greffe de la Cour, A_____ FOUNDATION a également formé appel de l'ordonnance entreprise, sollicitant l'annulation des chiffres 4, 6 et 7 de son dispositif. Cela fait, elle a conclu à ce que la Cour l'exempte du dépôt de sûretés, sous suite de frais judiciaires et dépens.

Préalablement, elle a sollicité l'octroi de l'effet suspensif à son appel, ce que la Cour a accepté, par arrêt ACJC/1187/2024 du 30 septembre 2024, s'agissant de l'effet exécutoire attaché au chiffre 4 du dispositif de l'ordonnance entreprise.

b.b Dans sa réponse, A_____ SA a repris ses conclusions d'appel et a, subsidiairement, conclu à ce que la Cour condamne A_____ FOUNDATION au versement de sûretés d'un montant minimum de 800'000 fr., pouvant être augmenté selon les circonstances, impartisse à celle-ci un délai de dix jours pour effectuer ce versement, faute de quoi les mesures provisionnelles seraient révoquées.

Elle a produit des pièces nouvelles, soit un courrier de la Conseillère d'Etat du Département de l'instruction publique, de la formation et de la jeunesse adressé à son conseil le 12 septembre 2024 (pièce n° 5), ainsi qu'un échange de courriels entre celui-ci et [la banque] G_____ du 2 octobre 2024 (n° 6).

b.c Dans leurs réplique et duplique des 14 et 28 octobre 2024, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives, A_____ FOUNDATION s'en rapportant, pour le surplus, à justice quant à l'admissibilité des pièces nouvelles susvisées.

c. Par jugement JTPI/12471/2024 du 14 octobre 2024, rendu dans la cause C/5_____/2024, le Tribunal a pris acte de l'avis de surendettement déposé par A_____ FOUNDATION le 9 août 2024, accordé à celle-ci un sursis concordataire provisoire, prescrit que les procédures civiles et administratives portant sur des créances concordataires étaient suspendues, sauf cas d'urgence, et nommé un commissaire provisoire au sursis.

d. Par courrier du 19 novembre 2024, A_____ FOUNDATION a informé la Cour de ce que les parties étaient sur le point de parvenir à un accord, sollicitant qu'aucune décision ne soit rendue avant le 17 décembre 2024.

e. Par courrier du 2 décembre 2024, la précitée a annoncé à la Cour qu'aucun accord n'avait été conclu. Elle a précisé avoir déposé le 26 novembre 2024 par-devant le Tribunal une demande au fond, conformément au chiffre 5 du dispositif de l'ordonnance entreprise, dont elle a produit une copie (pièce n° 72). Il ressort de celle-ci que A_____ FOUNDATION a notamment conclu à ce que le Tribunal ordonne une expertise immobilière des valeurs intrinsèque, de rendement et vénale des parcelles n° 1_____ et 2_____ sises rue 3_____ no. _____ à C_____.

f. Dans ses déterminations du 9 décembre 2024, A_____ SA a persisté dans ses conclusions d'appel et a produit une pièce nouvelle, soit un courrier de l'Administration fiscale cantonale du 2 décembre 2024 et son annexe, soit un rapport d'évaluation des parcelles susvisées établi le 31 octobre 2024 par la société H_____ SA (pièce n° 7).

g. Dans ses déterminations du 17 décembre 2024, A_____ FOUNDATION a persisté dans ses conclusions d'appel et a, pour le surplus, conclu à l'irrecevabilité de la pièce nouvelle susvisée.

Elle a produit des pièces nouvelles, soit un article paru le _____ novembre 2024 sur le site internet [du média] W_____ (pièce n° 73), ainsi qu'un extrait de la FAO du _____ novembre 2023 (n° 74).

h. Dans ses déterminations du 27 décembre 2024, A_____ SA a conclu à l'irrecevabilité des pièces nouvelles susvisées.

i. Par courrier du 15 janvier 2025, A_____ FOUNDATION a informé la Cour du prononcé de sa faillite par jugement JTPI/329/2025 du 13 janvier 2025, rendu dans la cause C/5_____/2024, dont elle a produit une copie.

j. Par arrêt ACJC/164/2025 du 4 février 2025, la Cour a dit qu'il n'y avait pas lieu de suspendre la présente procédure en application de l'art. 207 al. 1 LP.

k. Par avis du 7 février 2025 du greffe de la Cour, 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_____ ASSOCIATION (ci-après: l'Association) est une association inscrite au Registre du commerce genevois, dont le but est de "procurer aux enfants [de langue I_____] vivant à Genève ou aux environs un enseignement fondé sur le

système I_____ et destiné à les préparer à entrer dans les écoles secondaires publiques ou privées".

En 1987, elle a constitué A_____ FOUNDATION (ci-après: la Fondation), laquelle a été inscrite au Registre du commerce genevois, qui a pour but d'"acquérir, faire construire, transformer, louer et exploiter des immeubles et les mettre à disposition" de l'Association.

Cette fondation est soumise à l'Autorité cantonale de surveillance des fondations et des institutions de prévoyance (ci-après: ASFIP).

b. L'Association et la Fondation ont exploité, durant de nombreuses années, la A_____ (ci-après: l'école).

Le campus principal de cette école (niveau primaire) est situé sur les parcelles n° 1_____ (d'une surface de 22'946 m²) et n° 2_____ (d'une surface de 3'922 m²) sises à la rue 3_____ no. _____ à C_____ (ci-après: les parcelles), dont la Fondation était propriétaire. Ces parcelles font l'objet d'un droit de préemption en faveur de l'État de Genève et de la commune de C_____.

En conformité du plan localisé de quartier adopté le _____ 2008 (PLQ 8 _____), les bâtiments érigés sur ces parcelles sont destinés à une activité scolaire.

c. La valeur des parcelles a été estimée à 18'254'494 fr. par [la banque] F_____ en juin 2020 (valeur réelle), 18'200'000 fr. par J_____ SARL en avril 2023 (valeur vénale), 12'900'000 fr. par [la banque] K_____ en avril 2024, 12'510'000 fr. par [l'agence immobilière] L_____ SA en mai 2024 (valeur vénale) et à 13'410'000 fr. par H_____ SA en octobre 2024.

Le contrat d'assurance des bâtiments pour l'année 2024 fait état d'une valeur de 18'926'600 fr.

d. Il y a quelques années, un second campus (niveau secondaire) a été créé sis rue 4_____ no. _____ à M_____ [GE], dont les locaux étaient loués par la Fondation à [la banque] F_____.

e. Entre décembre 2021 et mai 2024, la Fondation et l'Association avaient les mêmes organes inscrits au Registre du commerce, soit N_____, O_____, P_____, Q_____ et R_____, directeur, disposant tous de la signature collective à deux. Seule S_____ était membre du conseil de fondation, sans être membre du comité de l'Association.

f. En juin 2022, le but statutaire de la Fondation a été modifié, en ce sens qu'elle devait dorénavant "gérer [l'école] afin de procurer aux enfants vivant à Genève ou aux environs un enseignement fondé sur le système I_____; acquérir, faire

construire, transformer, louer et exploiter tous immeubles et les mettre à disposition de l'école".

Par contrat du 1^{er} septembre 2022, l'intégralité des actifs et passifs de l'Association ont été transférés à la Fondation, avec effet au 31 août 2022.

L'Association a formellement continué à employer le personnel de l'école. Son affiliation à la [caisse de prévoyance] E_____ a pris fin le 30 avril 2024.

g. Dans son rapport du 27 octobre 2023, concernant l'exercice 2021/2022, T_____ SA - réviseur de l'Association et la Fondation - a notamment relevé que la Fondation "se trouvait en situation de surendettement comptable au sens de l'art. 725b CO au 31 août 2022, en raison notamment de la reprise d'un passif net transféré de l'Association [...]. Sur cette base et conformément aux dispositions légales (art. 725c CO), l'immeuble a fait l'objet d'une réévaluation d'un montant de 613'705 fr. correspondant aux fonds propres négatifs".

h. Il est allégué qu'en mars 2024 l'Association et la Fondation auraient découvert qu'elles n'étaient plus en mesure d'assurer le paiement des charges courantes de l'école.

Par décisions du 25 mars 2024, la Fondation et l'Association ont chacune décidé de déposer une demande de sursis concordataire.

Il ressort de ces décisions que le montant des factures impayées à la fin mars 2024 s'élevait à un total de 3'000'000 fr., dont 410'000 fr. afférents aux cotisations LPP et 150'000 aux cotisations AVS. Seul un montant de 1'000'000 fr. avait été encaissé à titre de frais d'écolage. Il convenait donc d'engager des discussions avec de potentiels investisseurs.

i. Dans ce contexte, D_____, fondateur et ancien propriétaire de [l'école] U_____, a été approché par R_____.

Par courrier du 28 mars 2024 adressé à l'Association et la Fondation, D_____ a offert de racheter l'école, dès le 20 avril 2024, par le biais d'une nouvelle société anonyme à créer - A_____ SA -, dont il serait l'unique actionnaire. Il proposait de reprendre les engagements auprès des parents d'élèves, les contrats de travail des employés, le bail à loyer des locaux du campus secondaire, ainsi que la propriété des parcelles et la dette hypothécaire y relative. Ce transfert devait s'effectuer sous la forme de contrats de transfert de patrimoine au sens de l'art. 69 LFus ou de contrats de transfert à titre individuel, mais "exclusivement dans le cadre d'un sursis concordataire provisoire", qui devait être requis sans tarder. Ces transferts devaient être formalisés par contrats, approuvés par le commissaire au sursis provisoire, ainsi que par l'ASFIP, et homologués par le Tribunal. En contrepartie, D_____ s'engageait à verser la somme de 1'100'000 fr., pour le

règlement intégral des créanciers de première et deuxième classes, ainsi que le versement d'un dividende de 5% aux créanciers de troisième classe, à répartir entre la Fondation et l'Association.

D_____ a précisé joindre, en annexe de ce courrier, une preuve des liquidités à sa disposition.

j. Le 2 avril 2024, la Fondation, représentée par Me V_____, a saisi le Tribunal d'une requête en sursis concordataire provisoire, alléguant notamment subir d'importantes difficultés financières, raison pour laquelle un "plan de cession", soit la proposition de D_____ du 28 mars 2024, était envisagé afin d'assurer la pérennité de l'école. Cette procédure a été enregistrée sous numéro de cause C/6_____/2024.

Le même jour, l'Association a également déposé une requête de sursis concordataire.

k. Par courrier du 8 avril 2024, Me V_____ a informé T_____ SA de ce qu'il n'était pas nécessaire de procéder à la révision des comptes de la Fondation vu le dépôt de la requête susvisée. Dans la mesure où T_____ SA n'avait pas révisé les comptes provisoires 2022/2023 et 2023/2024 ni participé aux discussions relatives à ladite requête, il lui était demandé de ne pas répondre aux questions de l'ASFIP à ce propos.

l. Dans ses déterminations du 10 avril 2024, déposées dans le cadre de la procédure C/6_____/2024, l'ASFIP a notamment relevé l'absence de comptes consolidés de la Fondation et la possible lésion du patrimoine de celle-ci, le plan de cession prévoyant un versement de 1'100'000 fr. alors que les comptes de la Fondation pour l'exercice 2022 faisaient état d'un montant de 21'041'991 fr. pour ses biens immobiliers. De plus, la Fondation lui avait affirmé, le 9 février 2024, ne pas être en situation de surendettement.

m. Le 11 avril 2024, T_____ SA a démissionné avec effet immédiat de sa fonction de réviseur, en raison du dépôt de la requête en sursis concordataire provisoire et du fait qu'elle n'avait pas été réélue pour auditer l'exercice se terminant au 31 août 2023.

n. Le 26 avril 2024, la Fondation et l'Association ont chacune retiré leur requête de sursis concordataire provisoire.

o. Par décision du 27 avril 2024, le conseil de fondation a approuvé le contrat de transfert de l'école en faveur de A_____ SA, inscrite au Registre du commerce genevois le _____ 2024, et qui a notamment le but suivant: "l'exploitation d'une ou de plusieurs écoles dispensant un enseignement fondé sur le système I_____, essentiellement en langue I_____". La société pourra effectuer, soit pour son

propre compte, soit pour le compte de tiers, toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières, à l'exclusion de celles prosrites par le LFAIE, en Suisse et à l'étranger, se rattachant directement ou indirectement au but principal".

p.a Par courrier du 30 avril 2024, A_____ SA a imparti à l'ASFIP un délai au 2 mai 2024 à 16h00 pour qu'elle lui confirme son accord avec le transfert de l'école, selon un projet de contrat produit en annexe, ou lui confirme que ce transfert n'était pas sujet à approbation.

Ce projet de contrat prévoyait une condition suspensive relative à l'obtention préalable de l'autorisation de l'ASFIP quant au transfert de l'école. Si cette condition n'était pas réalisée au 3 mai 2024, le contrat serait considéré comme nul et non avenu (art. 2).

p.b Par courrier du 2 mai 2024, anticipé par courriel, l'ASFIP a répondu à A_____ SA que pour vérifier si la gestion de la Fondation était conforme au droit et aux statuts de celle-ci, elle devait disposer de toutes les informations et documents nécessaires. Or, aucune évaluation objective de la valeur réelle des parcelles, objets du projet de transfert, ni aucun rapport de l'organe de révision de la Fondation n'étaient joints à la demande.

Une copie de ce courrier était envoyée à la Fondation.

p.c Par courrier du même jour, anticipé par courriel, l'ASFIP a sollicité de la Fondation qu'elle prenne les mesures nécessaires pour annuler le transfert des passifs non conforme à ses statuts. Elle devait désigner au plus vite un organe de révision, étant rappelé que la Fondation n'avait pas encore transmis les documents requis relatifs à l'exercice 2023, et prendre position quant au courrier de A_____ SA du 30 avril 2024 avec les pièces y relatives, notamment les comptes intermédiaires audités à la valeur d'exploitation et de liquidation, ainsi que l'estimation réelle des parcelles.

p.d Par courrier du 3 mai 2024, anticipé par courriel à 14h22, A_____ SA a répondu à l'ASFIP prendre bonne note de ce qu'elle n'avait "soulevé aucune objection sur le projet de contrat de transfert portant sur certains actifs et passifs" de la Fondation, de sorte que ce contrat allait être signé dans le courant de l'après-midi, par-devant notaire, compte tenu de l'urgence de la situation.

p.e Le 3 mai 2024 à 16h00, selon les allégations de A_____ SA, celle-ci et la Fondation ont signé, par-devant notaire, le contrat de transfert de l'école.

Ce contrat ne prévoyait pas de condition suspensive relative à l'approbation préalable de l'ASFIP, mentionnée à l'art. 2 du projet, qui avait été supprimé.

Ce contrat mentionnait notamment que les arriérés de cotisations LPP s'élevaient à 650'472 fr.

p.f. Par courriels du même jour à 16h10 et 16h35, l'ASFIP a fait part à la Fondation et A_____ SA de sa "stupéfaction" face au courriel susvisé, précisant que l'interprétation de cette dernière était contraire à son courrier du 2 mai 2024, ainsi qu'à ses injonctions, aux statuts de la Fondation et aux dispositions légales applicables. En outre, compte tenu de l'annonce de surendettement de la Fondation, toute opération de transfert en dehors d'une procédure de faillite était illégale. Ainsi, si elles devaient ne pas tenir compte de ses injonctions, elle serait contrainte d'annuler toute décision du conseil de fondation portant préjudice à la Fondation et prendre toute autre mesure administrative, civile, voire pénale.

q. Par décision du 5 mai 2024, le conseil de fondation a ratifié le contrat de transfert signé le 3 mai 2024.

r. Le 6 mai 2024, A_____ SA a été inscrite au Registre foncier genevois en tant que propriétaire des parcelles.

s. Le même jour, Me V_____ a cessé d'occuper pour la Fondation.

t. Par courrier du 7 mai 2024, l'ASFIP a annoncé à l'Office du Registre foncier avoir interdit à la Fondation toute opération de transfert ou de vente, sous quelque forme que ce soit et à qui que ce soit, portant sur les parcelles.

u. Le même jour, O_____, P_____, Q_____ et S_____ ont démissionné du conseil de fondation.

v. Par décision du 14 mai 2024, entrée en force de chose jugée, l'ASFIP a destitué tous les membres du conseil de fondation, révoqué leurs pouvoirs de représentation et nommé Me B_____ en qualité de commissaire de la Fondation afin notamment de gérer et préserver les biens et les intérêts de celle-ci.

w. Les 14 et 21 mai 2024, l'Exécutif de la commune de C_____ et le Conseil d'Etat ont renoncé à exercer leur droit de préemption sur les parcelles.

x. Par décision du 22 mai 2024, entrée en force de chose jugée, l'ASFIP a annulé la décision du conseil de fondation du 27 avril 2024, les mesures d'exécution prises par ses membres, ainsi que toutes autres décisions et mesures d'exécution ultérieures prises par ces derniers.

y. Par courrier du 22 mai 2024, le commissaire de la Fondation a informé A_____ SA de ce qu'il considérait le contrat de transfert du 3 mai 2024 comme nul de plein droit et a déclaré le résoudre avec effet *ex tunc*.

Par courrier du 30 mai 2024, A_____ SA a contesté ce qui précède.

z. Le 23 mai 2024, [la banque] F_____ a fait notifier à la Fondation, en mains de "D_____ (Responsable)", un commandement de payer, poursuite n° 7_____, pour un montant d'un peu moins de 400'000 fr. dû à titre d'arriérés de loyer pour les locaux du campus secondaire sis à M_____, auquel il a été formé opposition.

aa. A_____ SA a allégué que, depuis le 1^{er} mai 2024, elle s'était acquittée du solde dû aux employés de l'école pour avril 2024, ainsi que des salaires et charges y afférentes pour mai et juin 2024, soit 650'595 fr. respectivement 662'333 fr. 62 selon les pièces produites établies par ses soins.

- D. a.** Par acte du 21 mai 2024, la Fondation a formé une requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles à l'encontre de A_____ SA tendant au blocage auprès du Registre foncier genevois des feuillets relatifs aux parcelles et à ce qu'il soit fait interdiction à la précitée, sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP, d'aliéner, en faveur de tout tiers, tout ou partie de ces parcelles.

Sur mesures provisionnelles, elle a également conclu à être exemptée de fourniture de sûretés, à bénéficier d'un délai de trois mois pour valider l'action au fond et à ce qu'il soit ordonné au Registre foncier de ne pas procéder à la publication dans la FAO de la mutation immobilière résultant du contrat de transfert du 3 mai 2024 jusqu'à droit connu.

Elle a allégué avoir été "dépouillée" de ses actifs immobiliers par un contrat illicite, ce qui s'apparentait à une liquidation "sauvage". Le contrat de transfert du 3 mai 2024 avait été conclu sans l'accord préalable indispensable de l'ASFIP, contre l'avis exprimé par cette autorité et en violation de la loi, notamment de la LFus. Ce contrat mentionnait également une valeur largement inférieure à la valeur vénale des parcelles. Compte tenu des circonstances dans le cadre desquelles ce contrat avait été conclu, A_____ SA faisant fi de toute autorité, il existait un risque que celle-ci vende les parcelles à un tiers de bonne foi, rendant plus difficile et coûteuse la reconstitution de son patrimoine. Les mesures conservatoires requises ayant pour seule vocation de maintenir le *statu quo* jusqu'à droit connu au fond, celles-ci ne causeraient aucun dommage à A_____ SA.

b. Par ordonnance du même jour, le Tribunal a fait droit à la requête tendant au prononcé des mesures superprovisionnelles.

c. Dans sa réponse, A_____ SA a conclu, principalement, au rejet de la requête de mesures provisionnelles, ainsi qu'à la révocation de l'ordonnance susvisée, et, subsidiairement, à ce que la Fondation soit condamnée à fournir de sûretés à hauteur de 1'420'000 fr. au minimum, dans un délai de dix jours.

Elle a allégué que les conditions d'octroi de mesures provisionnelles n'étaient pas réalisées. Le contrat de transfert du 3 mai 2024 n'était pas nul ni annulable. Il n'était pas soumis à la LFus et aucune disposition légale n'imposait qu'il soit

impérativement soumis à l'approbation de l'ASFIP, qui n'avait, en outre, pas le pouvoir de résoudre un contrat valablement conclu. Il n'existait pas de disproportion évidente des prestations, ledit contrat portant également sur le transfert de passifs à hauteur de 14'258'212 fr. et les parcelles ayant été estimées à 12'510'000 fr. en mai 2024. La Fondation n'avait pas non plus rendu vraisemblable un risque d'atteinte, aucun élément du dossier ne permettant de retenir qu'elle avait l'intention de vendre les parcelles.

Elle a également allégué avoir requis et obtenu de [la banque] G_____ une ligne de crédit à hauteur de 8'000'000 fr., garantie par la remise des cédules hypothécaires grevant les parcelles, afin d'assurer l'exploitation de l'école. La banque était toutefois revenue sur son engagement, en raison des mesures de blocage litigieuses. Elle subissait ainsi un dommage, ce crédit étant indispensable pour assumer les frais courants de l'école. A cet égard, elle a produit un courrier de G_____ du 13 juin 2024, à teneur duquel celle-ci informait A_____ SA de ce que l'incertitude juridique pesant sur le transfert de propriété des parcelles l'empêchait de procéder au décaissement des fonds en 8'000'000 fr., précisant que l'acceptation de la ligne de crédit nécessitait une clarification sans équivoque de la situation, ainsi que la remise des titres hypothécaires encore en mains de F_____.

d. Lors de l'audience du 8 juillet 2024, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions, sur quoi le Tribunal a gardé la cause à juger.

- E.** Dans la décision entreprise, le Tribunal a considéré que la Fondation risquait de subir un préjudice difficilement réparable. En effet, sa prétention au fond était suffisamment vraisemblable compte tenu de l'opposition de l'ASFIP à la conclusion du contrat de transfert du 3 mai 2024, ainsi que des circonstances peu claires entourant la signature de celui-ci.

De plus, bien que A_____ SA ait insisté sur le fait qu'aucun élément du dossier ne laissait présager une volonté de sa part de céder les parcelles à un tiers, elle perdait de vue qu'une atteinte pouvait également résider dans d'autres actes de disposition, soit en l'occurrence le fait qu'elle souhaitait nantir les cédules hypothécaires attachées auxdites parcelles afin d'obtenir une importante ligne de crédit pour exploiter l'école. Une telle opération, si elle devait effectivement aboutir, compliquerait sensiblement la restitution des prestations devant le cas échéant intervenir en cas de résolution du contrat de transfert litigieux.

Il se justifiait de condamner la Fondation à fournir des sûretés. En effet, A_____ SA risquait de subir un dommage en raison du prononcé des mesures provisionnelles requises, dès lors qu'elle ne pouvait plus obtenir un crédit pour exploiter l'école. Or, l'obtention de ce crédit semblait nécessaire, vu les difficultés financières encourues par celle-ci. De plus, compte tenu de la récente constitution de A_____ SA, il était vraisemblable que cette obtention nécessitait le dépôt

d'une garantie. La somme de 800'000 fr. apparaissait suffisante pour pallier le risque d'un tel dommage.

EN DROIT

- 1. 1.1** Le jugement entrepris ayant été communiqué aux parties avant le 1^{er} janvier 2025, la présente procédure demeure régie par l'ancien droit de procédure (art. 404 al. 1 et 405 al. 1 CPC), sous réserve des dispositions d'application immédiate énumérées à l'art. 407f CPC.

1.2 L'appel est recevable contre les décisions de première instance sur mesures provisionnelles (art. 308 al. 1 let. b CPC). Dans les affaires patrimoniales, il est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

En l'occurrence, la valeur litigieuse est manifestement supérieure à 10'000 fr., ce que chacune des parties a allégué. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

1.3 Les appels ont été formés dans le délai utile de dix jours (art. 142 al. 3, 248 let. d et 314 al. 1 CPC; art. 1 al. 1 let. g LJF) et respectent les exigences de forme prescrites par la loi (art. 130, 131 et 311 CPC), de sorte qu'ils sont recevables.

Les deux appels seront traités dans le même arrêt (art. 125 CPC). Pour respecter le rôle initial des parties, A_____ FOUNDATION sera ci-après désignée en qualité d'appelante et A_____ SA d'intimée.

- 2.** La Cour revoit le fond du litige avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC) et applique le droit d'office (art. 57 CPC), dans la limite des griefs suffisamment motivés qui sont formulés (cf. art. 311 al. 1 CPC).

Dans le cadre de mesures provisionnelles, instruites selon la procédure sommaire (art. 248 let. d CPC), la cognition du juge est circonscrite à la vraisemblance des faits allégués, ainsi qu'à un examen sommaire du droit (ATF 131 III 473 consid. 2.3; 127 III 474 consid. 2b/bb; arrêt du Tribunal fédéral 5A_442/2013 du 24 juillet 2013 consid. 2.1 et 5).

- 3.** Les parties reprochent au Tribunal d'avoir procédé à une constatation inexacte et incomplète de certains faits. L'état de fait présenté ci-dessus a donc été rectifié et complété dans la mesure utile pour la résolution du litige, sur la base des actes et des pièces de la procédure.

- 4.** Les parties ont produit des pièces nouvelles devant la Cour.

4.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, un moyen de preuve nouveau n'est pris en compte au stade de l'appel que s'il est produit sans retard (let. a) et qu'il ne pouvait l'être

devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b).

4.2 En l'occurrence, les pièces nouvelles n° 3 à 6 produites par l'intimée sont postérieures à la date à laquelle le premier juge a gardé la cause à juger, soit le 8 juillet 2024, de sorte qu'elles sont recevables, de même que les faits s'y rapportant, étant relevé que ceux-ci ne sont pas pertinents pour l'issue du litige. La pièce n° 7 produite par l'intimée à l'appui de ses déterminations du 9 décembre 2024 est constituée d'un courrier de l'Administration fiscale du 2 décembre 2024 et de son annexe. Cette pièce est donc postérieure au 8 juillet 2024 et a été produite en temps utile, soit sept jours après sa réception, de sorte qu'elle est recevable, de même que les faits s'y rapportant, contrairement à ce que soutient l'appelante.

La pièce n° 59 produite par l'appelante correspond à un courrier du 28 mars 2024, déjà produit en première instance, et son annexe, nouvellement produite devant la Cour. Cette pièce est donc antérieure au 8 juillet 2024. L'appelante, soit pour elle le commissaire, allègue ne pas avoir été en possession de cette annexe, raison pour laquelle il ne l'avait pas produite en première instance. Depuis sa nomination en tant que commissaire, il n'avait pas obtenu le soutien des anciens organes de l'appelante ni de l'ancien conseil de celle-ci, et n'avait donc pas eu accès aux documents utiles. Cela étant, en faisant preuve de la diligence requise, s'il estimait cette annexe pertinente - expressément mentionnée dans le corps du texte du courrier du 28 mars 2024 -, il aurait dû solliciter sa production devant le premier juge. Cette pièce, ainsi que les faits s'y rapportant, sont ainsi irrecevables.

Les pièces nouvelles n° 63, 65 et 67 produites par l'appelante sont toutes antérieures au 8 juillet 2024 et elle n'expose pas les raisons pour lesquelles elle n'a pas été en mesure de les produire devant le premier juge. Ces pièces, ainsi que les faits y afférents, sont donc irrecevables.

Les pièces nouvelles n° 60, 61, 62 et 64 sont toutes postérieures à la date susvisée et n'ont pas été produites tardivement par l'appelante, contrairement à ce que soutient l'intimée. En effet, l'appelante a produit ces pièces en réponse à un allégué de la précitée contenu dans son propre appel. Celles-ci et les faits y afférents sont donc recevables. Les pièces nouvelles n° 66 et 68 à 72, toutes postérieures au 8 juillet 2024, sont également recevables, de même que les faits s'y rapportant, ce qui n'est d'ailleurs pas remis en cause.

Les pièces nouvelles n° 73 et 74, bien que postérieures à la date précitée, ne sont pas recevables ni les faits y afférents, dès lors qu'elles ont été produites par l'appelante dix-neuf jours, respectivement un mois, après leur publication respective, soit de manière tardive. En tout état, ces pièces ne sont pas pertinentes pour l'issue du litige.

-
5. L'intimée fait grief au Tribunal d'avoir prononcé les mesures provisionnelles requises, alors que l'appelante n'aurait pas, selon elle, rendu vraisemblables les chances de succès de l'action au fond ni l'existence d'une atteinte susceptible de lui causer un préjudice difficilement réparable.

5.1.1 A teneur de l'art. 261 al. 1 CPC, le juge ordonne les mesures provisionnelles nécessaires lorsque le requérant rend vraisemblable qu'une prétention dont il est titulaire est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être (let. a) et que cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable (let. b). Ces conditions sont cumulatives (BOHNET, Commentaire romand CPC, 2019, n° 3 ad art. 261 CPC).

Le tribunal peut ordonner toute mesure provisionnelle propre à prévenir ou à faire cesser le préjudice, ce qui inclut la possibilité de donner un ordre à une autorité qui tient un registre (art. 262 let. c CPC).

Les mesures provisionnelles servent à accorder à une partie une protection provisoire, jusqu'à ce qu'un jugement définitif soit prononcé ou puisse l'être. Toutefois, elles ne peuvent pas préjuger d'un procès déjà pendant ou à venir dans la cause principale (arrêt du Tribunal fédéral 5A_687/2015 du 20 janvier 2016 consid. 4.3).

Le requérant doit ainsi rendre vraisemblable que le droit matériel invoqué existe et que le procès a des chances de succès, la mesure provisionnelle ne pouvant être accordée que dans la perspective de l'action au fond qui doit la valider (ATF 131 III 473 consid. 2.3; arrêt du Tribunal fédéral 5A_1016/2015 du 15 septembre 2016 consid. 5.3; BOHNET, op. cit., n° 7 ad art. 261 CPC). Il doit, en outre, rendre vraisemblable une atteinte au droit ou son imminence, sur la base d'éléments objectifs (BOHNET, op. cit., n° 10 ad art. 261 CPC). L'atteinte, tout comme le risque de sa survenance, doit être concrète. En d'autres termes, le requérant doit avoir des raisons sérieuses de craindre la survenance d'une atteinte, un simple risque abstrait n'étant pas suffisant (JEANDIN, Mesures provisionnelles en matière civile, in: Les mesures provisionnelles en procédure civile, pénale et administrative, 2015, n° 15, p. 10).

Doit également être rendue vraisemblable l'existence d'un préjudice difficilement réparable, qui peut être de nature patrimoniale ou immatérielle. Le risque de préjudice difficilement réparable suppose l'urgence (Message relatif au CPC, FF 2006 p. 6961; BOHNET, op. cit., n° 11 et 12 ad art. 261 CPC; HUBER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2016, n° 20 ad art. 261 CPC). Le requérant doit rendre vraisemblable qu'il s'expose, en raison de la durée nécessaire pour rendre une décision définitive, à un préjudice qui ne pourrait pas être entièrement supprimé même si le jugement à intervenir devait lui donner gain de cause. En d'autres termes, il s'agit d'éviter d'être mis devant un fait accompli

dont le jugement ne pourrait pas complètement supprimer les effets (arrêts du Tribunal fédéral 4A_50/2019 du 28 mai 2019 consid. 6.6.2 et 4A_611/2011 du 3 janvier 2012 consid. 4.1).

5.1.2 A teneur de l'art. 20 CO, le contrat est nul s'il a pour objet une chose impossible, illicite ou contraire aux mœurs (al. 1).

L'illicéité suppose une contravention à une norme de l'ordre juridique suisse, c'est-à-dire à une norme de droit international, de droit fédéral privé - pour autant qu'elle soit impérative ou semi-impérative - ou public ou encore à une norme de droit intercantonal ou cantonal (GUILLOD/STEFFEN, Commentaire romand CO I, 2021, n° 62 ad. art. 19/20 CO).

L'impossibilité de l'objet du contrat doit être admise lorsqu'elle existe au moment de la conclusion du contrat (impossibilité initiale) et présente de surcroît un caractère objectif et durable. Le caractère objectif implique que l'accomplissement de la prestation se révèle impossible quel que soit le débiteur, sur la base des faits ou du droit (GUILLOD/STEFFEN, op. cit., n° 76 ad art. 19/20 CO).

Aux termes de l'art. 21 al. 1 CO, en cas de disproportion évidente entre la prestation promise par l'une des parties et la contre-prestation de l'autre, la partie lésée peut, dans le délai d'un an, déclarer qu'elle résilie le contrat et répéter ce qu'elle a payé, si la lésion a été déterminée par l'exploitation de sa gêne, de sa légèreté ou de son inexpérience.

Pour déterminer si les prestations sont dans un rapport de disproportion évidente, il convient de comparer les prestations échangées selon leur valeur au moment de la conclusion du contrat (ATF 123 III 292 consid. 6a; arrêt du Tribunal fédéral 4A_491/2015 du 14 janvier 2016 consid. 4.2). Le rapport contractuel est à évaluer dans son entier et d'une façon individuelle (SCHMIDLIN/CAMPI, Commentaire romand CO I, 2021, n° 3 ad art. 21 CO). Si la lésion est invoquée et qu'il n'y a pas de disproportion évidente entre la prestation et la contrepartie, une invalidation fondée sur un vice de volonté au sens des art. 23 ss reste possible (MEISE/HUGUENIN, Basler Kommentar OR I, 2020, n° 20 ad art. 21 CO).

5.1.3 Dans le canton de Genève, la surveillance des fondations de droit civil est confiée à l'ASFIP (art. 1 et 2 LSFIP et 230 LaCC), qui exerce les compétences prévues par les art. 83b, 84, 85, 86 et 88 CC, ainsi que les dispositions d'exécution s'il y a lieu (art. 3 let. b LSFIP).

Selon l'art. 84 al. 2 CC, l'autorité de surveillance pourvoit à ce que les biens des fondations soient employés conformément à leur destination. L'autorité de surveillance doit s'assurer que les organes de la fondation agissent conformément à la loi, à l'acte de fondation, au règlement ou aux mœurs (ATF 111 II 97

consid. 3; arrêt du Tribunal fédéral 5A_232/2010 du 16 septembre 2010 consid. 3.1.1).

Le Tribunal fédéral a eu l'occasion de juger, s'agissant des autorités de surveillance, que dans le cadre de leur pouvoir de surveillance, elles disposent d'une large palette de mesures préventives et répressives (ATF 126 III 499 consid. 3a; arrêt du Tribunal fédéral 5A_875/2018 du 4 février 2019 consid. 5.1). Les mesures préventives comprennent les recommandations, l'obligation de rendre régulièrement un rapport de gestion, voire d'autres documents (par ex. rapport de l'organe interne de révision, procès-verbaux). Les mesures répressives sont l'annulation des décisions prises par les organes, instructions, avertissements, amendes ou la révocation des organes (arrêts du Tribunal fédéral 5A_875/2018 consid. 5.1 et 5A_232/2010 du 6 septembre 2010 consid. 3.1.2).

L'autorité de surveillance est également compétente pour prononcer la dissolution de la fondation, sur requête ou d'office lorsque le but de la fondation ne peut plus être atteint et que la fondation ne peut être maintenue par une modification de l'acte de fondation (art. 88 al. 1 ch. 1 CC).

La dissolution administrative d'une fondation peut notamment être consécutive au transfert de tout son patrimoine à une autre personne morale, quelle qu'en soit la forme juridique. Les modalités du transfert du patrimoine des fondations sont les mêmes que pour les autres personnes morales (art. 86 al. 2 LFus) et la procédure d'approbation et d'exécution similaire à celle qui prévaut lors de fusions (art. 87 LFus) (VEZ, Commentaire romand CC I, 2023, n° 15 à 18 ad art. 88/89 CC).

A teneur de l'art. 87 al. 1 LFus, les organes supérieurs des fondations soumises à la surveillance d'une corporation de droit public requièrent l'approbation du transfert de patrimoine auprès de l'autorité de surveillance compétente. La requête écrite doit exposer que les conditions du transfert de patrimoine sont réunies.

5.1.4 Le tribunal applique le droit d'office (art. 57 CPC).

Cette disposition implique que le tribunal examine le bien-fondé des conclusions sous tous les aspects juridiques possibles, sans être lié par les arguments de droit des parties (ATF 135 III 397 consid. 1.4).

5.2.1 En l'espèce, l'intimée fait valoir que l'appelante n'aurait pas rendu vraisemblable qu'il se justifierait de déclarer le contrat de transfert du 3 mai 2024 nul ou d'annuler celui-ci. Selon elle, la prétendue opposition de l'ASFIP, qui plus est signifiée après la signature dudit contrat par-devant notaire, ne constituerait pas un motif de nullité ou d'invalidation de celui-ci.

Il ressort des éléments au dossier que l'ASFIP n'a pas donné son accord au projet de transfert qui lui a été soumis par courrier du 30 avril 2024. En effet, par

courriel du 2 mai 2024, soit avant la signature du contrat litigieux, cette autorité a clairement exprimé à l'intimée ne pas être en mesure d'approuver ce transfert, à défaut des informations et documents nécessaires, soit en particulier une estimation objective de la valeur des parcelles et une clarification de la situation financière de l'appelante. L'ASFIP a également sollicité de l'ancien conseil de fondation de celle-ci, par courriel du 2 mai 2024, les documents utiles à une telle clarification. Ces courriels ne pouvaient donc pas, de bonne foi, être compris par l'appelante et ledit conseil comme une absence d'objection au projet du contrat de transfert.

Le contrat de transfert du 3 mai 2024 a ainsi été signé sans l'approbation préalable de l'ASFIP.

Or, il semble, sur la base d'un examen sommaire du droit, que le transfert de patrimoine d'une fondation nécessite une telle approbation et ce, même s'il n'est pas soumis à la LFus. En effet, la propriété des parcelles et l'exploitation de l'école étaient essentielles à la réalisation du but statutaire de l'appelante et leur transfert à un tiers équivaut vraisemblablement à une dissolution de celle-ci, qui ne peut intervenir que sur décision de l'ASFIP.

L'intimée et l'ancien conseil de fondation de l'appelante semblaient d'ailleurs reconnaître la nécessité d'obtenir l'approbation de l'ASFIP audit transfert. En effet, à teneur de l'art. 2 du projet du contrat de transfert, transmis le 30 avril 2024 à l'autorité de surveillance, ces derniers étaient convenus, comme condition suspensive, que la conclusion et la validation dudit contrat requérait l'obtention préalable de l'autorisation de l'ASFIP et qu'à défaut celui-ci serait considéré comme nul et non avenue. Cet article a été supprimé du contrat finalement signé le 3 mai 2024. D_____ reconnaissait également, dans son courrier du 28 mars 2024, que le transfert litigieux devait être approuvé par cette autorité de surveillance.

En outre, l'ASFIP a, par décision du 22 mai 2024, entrée en force de chose jugée, annulé la décision du conseil de fondation de l'appelante du 27 avril 2024 approuvant le transfert litigieux, ainsi que toutes décisions et mesures d'exécution prises en lien avec celui-ci, soit notamment la décision dudit conseil du 5 mai 2024 ratifiant le contrat de transfert du 3 mai 2024. Les décisions de l'organe de l'appelante de conclure et valider ce contrat font ainsi défaut, ce qui suffit, sous l'angle de la vraisemblance, à mettre en doute la validité de celui-ci et ce, même s'il a été signé sous la forme authentique.

Par ailleurs, il semble que le contrat de transfert du 1^{er} septembre 2022 conclu entre l'appelante et l'Association n'a pas été entièrement exécuté, en ce sens que cette dernière est restée formellement employeur des employés de l'école. Or, les

contrats de travail y afférents ont été transférés à l'intimée, dans le cadre du contrat du 3 mai 2024, par l'appelante et non par l'Association.

A teneur du contrat litigieux, l'appelante devait, en outre, transférer l'entier de ses actifs, en particulier les parcelles, et conserver certains passifs contre le versement d'une somme de 1'100'000 fr. dévolue au remboursement de ses créanciers. La valeur des parcelles a toutefois été estimée en avril 2023 à 18'200'000 fr. et en octobre 2024 à 13'410'000 fr. A défaut d'expertise judiciaire - requise dans l'action au fond -, une disproportion des prestations ne peut pas, en l'état, être exclue, étant relevé que les autres conditions d'une lésion au sens de l'art. 21 al. 1 CO devraient, cas échéant, être examinées dans le cadre de l'action au fond.

Il sera également relevé, à l'instar du premier juge, que les circonstances entourant la signature du contrat litigieux interrogent, bien qu'elles ne justifient pas à elles seules le prononcé des mesures provisionnelles litigieuses, comme soutenu par l'intimée. En effet, l'organe de révision de l'appelante a démissionné le 11 avril 2024, avec effet immédiat, alors que les derniers comptes révisés dataient d'août 2022 - la situation financière de l'appelante n'était donc pas clairement établie au moment du transfert litigieux -, et cette dernière et l'Association ont retiré le 26 avril 2024 leurs requêtes de sursis concordataire respectives, alors que le projet de transfert à l'intimée aurait pu être analysé dans ce cadre. De plus, l'ancien conseil de l'appelante a cessé de la représenter trois jours après la conclusion du contrat litigieux, soit le 6 mai 2024, et tous les membres du conseil de fondation de l'appelante ont démissionné le lendemain.

Contrairement à ce que soutient l'intimée, le fait qu'elle ait obtenu le soutien du Département de l'instruction publique, de la formation et de la jeunesse, pour que la pérennité de l'école soit assurée, n'est pas déterminant pour juger de la validité du contrat de transfert litigieux.

Compte tenu de l'ensemble de ce qui précède, le premier juge était fondé à retenir que l'appelante avait suffisamment rendu vraisemblable le droit invoqué, ainsi que les chances de succès de son action au fond.

5.2.2 L'intimée reproche au premier juge d'avoir considéré comme vraisemblable l'existence d'un risque d'atteinte. Selon elle, la Cour avait déjà jugé, dans un cas similaire, qu'il ne se justifierait pas de prononcer des mesures provisionnelles visant à empêcher l'aliénation de parcelles, lorsque le risque d'une vente imminente de celles-ci à un tiers n'était pas rendu vraisemblable (ACJC/771/2017 du 21 juin 2017).

Certes, comme soutenu par l'intimée, aucun élément du dossier ne permet de retenir qu'elle souhaiterait vendre les parcelles à un tiers et cesser l'exploitation de l'école. Cependant, il est établi qu'elle a tenté de nantir les cédules hypothécaires attachées aux parcelles afin d'obtenir une ligne de crédit auprès de [la banque]

G_____. Or, cette mise en gage constitue un acte de disposition, comme relevé par le premier juge.

A cet égard, il ne saurait être reproché à l'appelante de ne pas avoir fondé le risque d'une atteinte au droit invoqué sur le nantissement desdites cédules hypothécaires, ce fait ayant été allégué par l'intimée à l'appui de sa réponse. Contrairement à ce que soutient cette dernière, ce fait, dûment allégué, faisait partie du cadre du litige, de sorte que le premier juge pouvait le prendre en considération dans son analyse juridique des conditions d'octroi des mesures provisionnelles, dès lors qu'il applique le droit d'office.

Il n'est pas non plus critiquable d'avoir fait droit aux conclusions telles que formulées par l'intimée, soit d'avoir prononcé l'interdiction générale d'aliéner, en faveur de tout tiers, tout ou partie des parcelles, alors que l'interdiction de nantir les cédules hypothécaires attachées à celles-ci n'était pas expressément requise. En effet, il se justifie de considérer que le terme aliénation comprend tous actes de disposition, dont notamment le nantissement de cédules hypothécaires.

A bien comprendre l'intimée, l'appelante ne subirait, en tout état, pas de préjudice difficilement réparable, les cédules hypothécaires en question étant déjà en mains du créancier hypothécaire, soit [la banque] F_____, qui a fusionné avec G_____. De plus, l'essentiel du crédit que celle-ci devait lui octroyer, soit 8'000'000 fr., devait servir à rembourser l'hypothèque contractée par l'appelante à hauteur de 6'789'195 fr., reprise par elle selon le contrat de transfert litigieux, et était couvert par la valeur des parcelles en 12'510'000 fr.

Le montant de l'hypothèque n'a toutefois pas été allégué en première instance, de sorte qu'il ne saurait être pris en compte par la Cour. En tout état, le nantissement de cédules hypothécaires est une prérogative du propriétaire de l'immeuble grevé, qui décide de mettre celles-ci en gage pour obtenir un crédit. Si le contrat de transfert du 3 mai 2024 devait être annulé ou déclaré nul, l'appelante n'aurait pas consenti audit nantissement et deviendrait, à tout le moins pour un temps, garante du paiement des intérêts dus en vertu du crédit accordé à l'intimée ou du remboursement de celui-ci.

Dans ces circonstances, il se justifie de retenir, sous l'angle de la vraisemblance, que l'atteinte subie par l'intimée risque de lui causer un préjudice difficilement réparable.

5.2.3 Les conditions nécessaires au prononcé de mesures provisionnelles au sens de l'art. 261 al. 1 CPC semblent ainsi réalisées.

Partant, les chiffres 1 à 3 du dispositif de l'ordonnance querellée seront confirmés.

6. L'appelante fait grief au Tribunal de l'avoir condamnée au versement de sûretés, alors que, selon elle, l'intimée n'aurait pas démontré que le prononcé des mesures provisionnelles risquait de lui causer un dommage. De plus, elle ne serait pas en mesure de s'acquitter d'un tel versement.

6.1.1 Le tribunal peut astreindre le requérant à fournir des sûretés si les mesures provisionnelles risquent de causer un dommage à la partie adverse (art. 264 al. 1 CPC). Le requérant répond du dommage causé par des mesures provisionnelles injustifiées (art. 264 al. 2 CPC).

La partie qui requiert des sûretés doit rendre vraisemblable le risque d'un dommage et son montant éventuel. Elle doit articuler un montant minimum, en particulier quand le dommage est difficile à chiffrer. L'art. 42 CO est applicable par analogie (HUBER, op. cit., n° 12 ad art. 264 CPC). L'astreinte à la fourniture de sûretés est une faculté conférée au juge, lequel dispose d'une certaine marge d'appréciation (arrêt du Tribunal fédéral 5A_244/2020 du 27 août 2020 consid. 3.1).

Par dommage on vise toute atteinte au patrimoine, qu'il s'agisse d'une diminution ou non-augmentation de l'actif (perte de bénéfice par exemple) ou d'une augmentation (frais supplémentaires par exemple) ou non-diminution du passif (BOHNET, op. cit., n° 2 ad. art. 264 CPC).

6.1.2 A teneur de l'art. 2 al. 2 CC, l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. Cette règle permet au juge de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste. Le juge apprécie la question au regard des circonstances concrètes. L'abus de droit doit être admis restrictivement, comme l'exprime l'adjectif "manifeste" utilisé dans le texte légal (ATF 143 III 279 consid. 3.1; 135 III 162 consid. 3.3.1).

Il y a notamment abus de droit lorsqu'une institution juridique est utilisée à des fins étrangères au but même de la disposition légale qui la consacre, c'est-à-dire quand elle est invoquée pour servir des intérêts qu'elle ne veut précisément pas protéger (ATF 138 III 401 consid. 2.4.1; 137 III 625 consid. 4.3; 135 III 162 consid. 3.3.1).

6.2 En l'espèce, le prononcé des mesures provisionnelles litigieuses empêche l'intimée d'obtenir une ligne de crédit auprès de G_____ à hauteur de 8'000'000 fr. par le nantissement des cédulas hypothécaires attachées aux parcelles.

Contrairement à ce que soutient l'appelante, il n'est pas rendu vraisemblable que l'intimée disposerait "d'autres options" pour obtenir un tel crédit, en particulier le fait que D_____ bénéficierait d'importantes liquidités, étant rappelé que la pièce nouvelle produite par l'appelante n° 59, soit l'annexe au courrier du 28 mars 2024,

est irrecevable. Le fait que le précité soit un "investisseur expérimenté" ne suffit pas non plus à rendre vraisemblable que l'intimée pourrait obtenir un crédit par un autre biais que le nantissement des cédules hypothécaires attachées aux parcelles.

L'intimée ne semble d'ailleurs pas disposer d'autres biens susceptibles de servir de gage à un financement. A cet égard, l'appelante fait valoir que les écolages pourraient être cédés aux fins de garantie. Il n'est toutefois pas rendu vraisemblable qu'il s'agirait d'une réelle possibilité pour obtenir un crédit de 8'000'000 fr., étant relevé que les écolages - dont le montant annuel n'a pas été allégué par les parties en première instance - doivent servir à l'acquittement des frais de fonctionnement de l'école.

A cela s'ajoute que le premier juge a considéré que la situation financière de l'école rendait vraisemblable la nécessité pour l'intimée d'obtenir un crédit pour le bon fonctionnement de celle-ci, ce qui n'est pas critiquable. En effet, il ressort du rapport de l'ancien réviseur du 27 octobre 2023 que l'appelante - qui exploitait alors l'école - était en situation de surendettement comptable au 31 août 2022, et cette dernière et l'Association ont déposé en avril 2024 des requêtes en sursis concordataire, dès lors qu'elles ne disposaient pas des fonds nécessaires pour s'acquitter des frais courants de l'école, ce qui ressort de leurs décisions du 25 mars 2024, faisant état de 3'000'000 fr. de factures impayées à fin mars 2024.

De plus, en mai 2024, [la banque] F_____ a fait notifier à l'appelante un commandement de payer, n° 7_____, pour un montant d'environ 400'000 fr. dû à titre d'arriérés de loyer pour les locaux du campus secondaire. Les questions relatives à cette notification, en particulier le fait de déterminer si D_____ était ou non habilité à réceptionner ce commandement de payer, n'ont pas à être examinées dans le cadre de la présente procédure.

Les allégations de l'appelante concernant le tableau contenu dans sa réplique du 14 octobre 2024 sont nouvelles et partant irrecevables. En tout état, celles-ci ne sont pas étayées par pièces, de sorte que l'appelante ne rend pas vraisemblable que les frais de fonctionnement de l'école seraient entièrement couverts, notamment par les écolages, et que celle-ci réaliserait un bénéfice.

La nécessité d'obtenir un crédit afin d'assumer les frais courants de l'école, en plus des dettes de celle-ci, étant rendue vraisemblable, la requête en sûretés de l'intimée ne saurait être constitutive d'un abus de droit manifeste, comme soutenu par l'appelante, et ce, même si elle n'est pas supposément en mesure de fournir lesdites sûretés.

Compte tenu de l'ensemble de ce qui précède, le premier juge était fondé à retenir que le prononcé des mesures provisionnelles était susceptible de causer un dommage à l'intimée, soit une augmentation de son passif, que l'appelante ne pourrait pas prendre en charge si lesdites mesures s'avéraient finalement

injustifiées, étant rappelé qu'elle a été déclarée en faillite le 13 janvier 2025. Contrairement à ce que soutient l'appelante, ledit dommage est en lien de causalité avec le prononcé des mesures provisionnelles litigieuses, celles-ci empêchant l'intimée d'obtenir un crédit pour s'acquitter des frais de fonctionnement de l'école et des dettes de celle-ci.

Le premier juge était ainsi fondé à condamner l'appelante à s'acquitter de sûretés à hauteur de 800'000 fr., montant non remis en cause par les parties.

Partant, les chiffres 4 et 6 du dispositif de l'ordonnance querellée seront confirmés.

7. **7.1** La décision querellée étant confirmée, il ne se justifie pas de revoir les frais de première instance, de sorte que les chiffres 7 et 8 du dispositif de celle-ci seront également confirmés.

7.2 Les frais judiciaires des appels seront arrêtés à un total de 3'000 fr. (art. 26 et 37 RTFMC) et mis à la charge des parties pour moitié chacune, aucune d'elles n'obtenant gain de cause sur son appel (art. 106 al. 1 CPC). Ils seront compensés avec les avances de frais fournies par les parties, soit 1'500 fr. par l'appelante et 1'200 fr. par l'intimée, lesquelles restent acquises à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC). L'intimée sera ainsi condamnée à verser 300 fr. aux Services financiers du Pouvoir judiciaire.

Pour le surplus, compte tenu de l'issue du litige, chacune des parties supportera ses propres dépens d'appel.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevables l'appel interjeté le 6 septembre 2024 par A_____ FOUNDATION, EN LIQUIDATION et l'appel interjeté le 4 septembre 2024 par A_____ SA contre l'ordonnance OTPI/530/2024 rendue le 23 août 2024 par le Tribunal de première instance dans la cause C/11286/2024.

Au fond :

Confirme cette ordonnance.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires d'appel à 3'000 fr., les met à charge des parties pour moitié chacune et dit qu'ils sont partiellement compensés avec les avances fournies par celles-ci, qui restent acquises à l'Etat de Genève.

Condamne A_____ SA à verser 300 fr. à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire, à titre de solde de frais judiciaires.

Dit que chaque partie supporte ses propres dépens d'appel.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Madame Nathalie RAPP, juges; Madame Marie-Pierre GROSJEAN, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Marie-Pierre GROSJEAN

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.