REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/18737/2021 **ACJC/392/2021**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU JEUDI 17 MARS 2022

Entre

A_____ SA, sise _____, appelante d'une ordonnance rendue par la 25ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 26 novembre 2021, comparant par Me Alain LEVY, avocat, rue de la Fontaine 7, case postale 3372, 1211 Genève 3, en l'Etude duquel elle fait élection de domicile,

et

B_____ SA, sise _____, intimée, comparant par Me Delphine ZARB, avocate, ZARB Avocats, rue du Conseil-Général 11, 1205 Genève, en l'Etude de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 21 mars 2022.

EN FAIT

A. Par ordonnance OTPI/900/2021 du 26 novembre 2021, reçue par A_____ SA le 6 décembre 2021, le Tribunal de première instance a rejeté la requête de mesures provisionnelles formée le 1er octobre 2021 par celle-ci à l'encontre de B_____ SA (chiffre 1 du dispositif), arrêté les frais judiciaires à 2'500 fr., mis à la charge de A_____ SA et compensés avec l'avance versée (ch. 2), condamné cette dernière à payer à B_____ SA 3'000 fr. à titre de dépens (ch. 3) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4).

B. **a.** Par acte déposé le 16 décembre 2021 au guichet universel du Pouvoir judiciaire, A_____ SA forme appel contre l'ordonnance précitée, dont elle requiert l'annulation. Elle conclut, avec suite de frais, à ce que la Cour fasse interdiction à Me C_____, notaire, de libérer la somme de 1'735'000 fr. en faveur ou selon les instructions de B_____ SA et fixe à A_____ SA un délai pour faire valoir ses droits en justice.

Elle produit deux pièces nouvelles, soit un courriel du 4 octobre 2021 de D_____ à E_____ (pièce 18) ainsi qu'une lettre du 17 novembre 2021 de son conseil au notaire (pièce 22) et allègue des faits nouveaux résultant de ces pièces.

Par ailleurs, elle allègue nouvellement que B_____ SA est "à court de liquidités" et que la solvabilité de celle-ci est douteuse.

b. Dans sa réponse du 3 janvier 2022, B_____ SA conclut, avec suite de frais, à la confirmation de l'ordonnance attaquée.

Elle conteste que sa solvabilité serait douteuse.

c. A_____ SA a reçu la réponse de sa partie adverse le 12 janvier 2022 et a répliqué spontanément le 24 janvier 2022, en persistant dans ses conclusions.

Elle a produit trois pièces nouvelles, soit "trois photos de la tente installée sur la parcelle 1_____" (qu'elle allègue avoir été prises à fin décembre 2021; pièce 24), un courriel du 13 janvier 2022 de E_____ à D_____ (et non pas à B_____ SA comme elle l'indique par erreur; pièce 25) et un courriel du 21 janvier 2022 de E_____ à F_____ (pièce 26). Elle a allégué des faits nouveaux résultant de ces pièces.

d. B_____ SA a dupliqué spontanément le 26 janvier 2022. Elle a mis en doute la recevabilité de la réplique et des allégations nouvelles de sa partie adverse.

e. Les parties ont été informées le 15 février 2022 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent du dossier soumis à la Cour.

a. B_____ SA (ci-après aussi la bailleresse), dont G_____ est administrateur unique, en tant que bailleresse, et l'association H_____ (ci-après: l'école ou la locataire), dont le directeur est actuellement F_____, D_____ étant membre du comité de l'association, en tant que locataire, ont été liées par un contrat de bail du 10 juin 2004, ainsi que par trois avenants des 1er décembre 2006, 11 mai 2007 et 12 juillet 2011 (avenant N° 3).

Selon le contrat de 2004, l'objet loué était une parcelle d'environ 6'200 m2, qui serait détachée de la parcelle 2_____ de la commune de I_____ [GE] et sur laquelle étaient érigés les bâtiments 4_____, 5_____, 6_____, 7_____ et 8_____, destinés à l'exploitation d'un institut _____ d'éducation et d'enseignement. La locataire, au même titre que les autres propriétaires ou locataires de la parcelle 2_____, était en droit de bénéficier du jardin d'une surface d'environ 3'000 m2 (3'800 m2 moins la surface du bâtiment qui y serait construit) qui serait détachée de la parcelle 2_____ pour y créer un établissement médico-social.

Selon l'art. 1 de l'avenant de 2011, remplaçant sur ce point le bail de 2004, l'objet de la location était une surface d'environ 6'611 m2 incluant une surface complémentaire de 848,80 m2, sise sur la parcelle 3_____ de la commune de I_____, sur laquelle étaient érigés les bâtiments 4_____, 5_____, 6_____, 7_____ et 8_____. La locataire, au même titre que le ou les propriétaires de la parcelle 3_____, était en droit de bénéficier du jardin d'une surface d'environ 3'000 m2 se trouvant sur cette parcelle. L'art. 2 de l'avenant de 2011 et les annexes à celui-ci prévoyaient la réalisation de divers travaux de réaménagement des surfaces extérieures à la charge de la bailleresse.

b. Par acte porté le 2 septembre 2020 devant le Tribunal de baux et loyers, la locataire a formé à l'encontre de B_____ SA une demande en suppression de défauts (défauts relatifs à l'inexécution de l'art. 2 de l'avenant de 2011 et autres défauts), en réduction de loyer (20 % du 1er septembre 2015 jusqu'à l'élimination des défauts), en validation de la consignation du loyer et en paiement (385'448 fr. 90). La procédure a été enregistrée sous le n° C/9_____/2019.

c. Par contrat de vente à terme conclu le 7 avril 2021 par-devant Me C_____, notaire (ci-après: le contrat), B_____ SA (ci-après aussi la venderesse) a vendu à A_____ SA (ci-après aussi l'acquéreuse), dont E_____ est administrateur président, les parcelles n° 10_____, d'une surface de 9'092 m2 et comprenant les bâtiments B11_____, B12_____, B4_____, B6_____, B7_____ et B8_____, et n° 1_____, d'une surface de 3'024 m2 et comprenant le bâtiment B5_____, de la commune de I_____, pour le prix de 17'000'000 fr.

Selon le contrat, la parcelle n° 1_____ était issue du morcellement de la parcelle n° 14_____. Il est admis que l'autre parcelle issue de ce morcellement, soit la parcelle n° 15_____, est demeurée propriété de B_____ SA.

Le contrat était soumis à la condition du paiement du prix en quatre échéances. Lesdites échéances ont été respectées par A_____ SA, le paiement de la dernière tranche étant intervenu le 8 juillet 2021. Il est admis que A_____ SA est devenue propriétaire des parcelles n° 10_____ et 1_____ le 12 juillet 2021.

c.a Selon l'art. 4 du contrat (intitulé "Occupation-reprise du bail"), A_____ SA déclarait savoir que la parcelle n° 10_____ et uniquement les bâtiments B6_____ (jardin d'enfants d'une surface de 210 m2), B7_____ (jardin d'enfants d'une surface de 47 m2), B8_____ (jardin d'enfants d'une surface de 136 m2) et B4_____ (école privée d'une surface de 782 m2, 13_____ [adresse] à I_____), ainsi que la parcelle n° 1_____ et le bâtiment B5_____ (serre d'une surface de 76 m2) faisaient l'objet d'un contrat de bail à loyer conclu entre B_____ SA et l'association H_____. A_____ SA s'engageait à reprendre le bail en cours dès la date de l'entrée en jouissance.

Il était précisé, sous le titre "Etat de fait" (pp. 5-6 du contrat), que le 2 septembre 2020, la locataire avait porté devant le Tribunal des baux et loyers à l'encontre de B_____ SA une demande en suppression de défauts, en réduction de loyer, en validation de la consignation et en paiement à l'encontre de B_____ SA, enrôlée sous n° de cause C/9_____/2019. Des discussions étaient en cours entre la locataire et la venderesse quant au retrait de la demande, passant par (i) la présentation d'une garantie d'exécution des travaux visés à l'article 5 du contrat, ces travaux devant être exécutés selon un planning découlant des autorisations délivrées par les autorités compétentes et entrées en force et s'adaptant au bon fonctionnement de l'exploitation de l'école locataire ainsi que (ii) le paiement de montants réclamés par l'école, à savoir: (1) diminution de loyer et intérêts de retard jusqu'au transfert de propriété s'élevant, en chiffre rond, à 1'000'000 fr., (2) paiement de l'entretien qui avait été pris en charge par la locataire s'élevant en chiffre rond à 385'000 fr. et (3) réalisation du reste des travaux d'aménagement des surfaces extérieures s'élevant en chiffre rond à 350'000 fr., soit pour un montant total maximum de 1'735'000 fr.

Dès le transfert de propriété définitif, A_____ SA répondrait de toutes les prétentions découlant du bail, notamment pour défaut de la chose louée (art. 4 du contrat).

Les parties ont en outre convenu que, jusqu'au 31 mai 2021, B_____ SA serait en charge des négociations avec la locataire. L'acquéreuse consentait d'ores et déjà à un engagement de garantir et effectuer les travaux conformément à la liste visée à l'art. 5 du contrat (cf. ci-dessous, let. c.b). Dès le 31 mai 2021, A_____ SA serait

en charge des négociations avec l'école et s'engageait à consulter la venderesse avant toute prise de décision relative au règlement du litige pour les postes concernant la venderesse, soit les postes constituant le montant de 1'735'000 fr. (art. 4 du contrat).

c.b Selon l'art. 5 du contrat ("Exécution des Travaux"), l'acquéreuse prenait exclusivement en charge les travaux mentionnés sur la liste dûment signée par les parties et déposée dans le dossier ouvert en l'étude du notaire. Cette liste indiquait que, selon les discussions entre l'école et B_____ SA, "les travaux à réaliser agréés avec l'école" étaient les suivants: la réfection des volets du bâtiment principal (300'000 fr.), le remplacement de certaines fenêtres du bâtiment principal (18'000 fr.), l'isolation et le chauffage de la salle polyvalente (141'000 fr.), la molasse autour de certains vitrages du bâtiment principal (81'000 fr.), la peinture des boiseries de l'école maternelle (35'500 fr., y compris les échafaudages), le bassin fleuri (600 fr.), l'escalier central du bâtiment principal (7'000 fr.), les joints entourant les vitres de la serre (98'000 fr.), les travaux de maintenance et de réparation des toitures et couvertures (1'400'000 fr.), le store de la serre (5'000 fr.) et les sols des salles 16_____, 17_____ et 18_____ (24'000 fr.), soit un total de 2'110'000 fr. HT.

c.c L'art. 6 du contrat, consacré aux modalités de paiement du prix de vente et à l'affectation des montants consignés et versés auprès du notaire, prévoyait notamment ce qui suit:

"Une somme de 1'735'000.00 CHF (un million sept cent trente-cinq mille francs suisses), sera libérée en faveur du vendeur si un accord ou un jugement définitif met un terme au litige entre le locataire et vendeur pour régler (1) les prétentions en diminution de loyer et intérêts de retard jusqu'au transfert de propriété s'élevant, en chiffre rond, à CHF 1'000'000.00 (un million de francs suisses), (2) les prétentions en paiement de l'entretien qui ont été pris en charge par le locataire (ch. 101ss de la Demande) s'élevant en chiffre rond à CHF 385'000.00 (trois cents cinquante mille francs suisses), et (3) le solde des prétentions en réalisation de travaux d'aménagements des surfaces extérieures (art. 2 de l'Avenant 3 du bail et ch. 20ss de la Demande) s'élevant en chiffre rond à CHF 350'000.00 (trois cents cinquante mille francs suisses), soit pour un montant total de CHF 1'735'000.00. Dans le cas où le locataire et le vendeur ne trouveraient pas un tel accord et que la procédure y relative serait pendante au 30 septembre 2021, ce montant de CHF 1'735'000.00 (un million septe cent trente-cinq mille francs suisses) viendrait en déduction du prix et l'acquéreur déchargerait le vendeur de ses obligations à cet égard" (art. 6 let. d (v)).

d. En dépit de ce qui était prévu dans le contrat, A_____ SA a laissé B_____ SA continuer à s'occuper des négociations avec H_____ après le 31 mai 2021.

e. Par courriel de son conseil du 8 juillet 2021 (12h), B_____ SA a informé A_____ SA qu'elle était parvenue à un accord avec l'école sur les montants permettant de solder les conclusions prises par cette dernière dans la procédure (réduction de loyer, paiement de certains montants selon avenant au bail qui liste des travaux nécessaires). La locataire lui avait indiqué avoir initié des discussions avec l'acheteuse "en vue d'examiner les contours de la future relation bailleur-locataire".

B_____ SA proposait la tenue d'une réunion tripartite afin d'asseoir un accord reprenant "les paramètres déjà entendus entre" la venderesse et l'école et permettant également d'envisager le futur de l'école dans les locaux. La venderesse avait "bien noté que le litige [était] entre les mains de B_____ SA jusqu'au 30 septembre prochain". Au besoin, si les négociations étaient en cours, il convenait "cas échéant de prolonger cette échéance".

f. Le 8 juillet 2021 (après-midi), les parties ont signé devant le notaire le "consentement au transfert de propriété".

L'article 2 de ce document indiquait que la procédure judiciaire opposant la venderesse à la locataire était toujours en cours de négociation, de sorte que la somme de 1'735'000 fr. demeurait consignée auprès du notaire jusqu'au 30 septembre 2021. Cette somme ne serait libérée en faveur de la venderesse que si un accord ou un jugement définitif mettait un terme au litige entre la locataire et la venderesse pour régler (1) les prétentions en diminution de loyer et intérêts de retard jusqu'au transfert de propriété s'élevant, en chiffre rond, à 1'000'000 fr., (2) les prétentions en paiement de l'entretien qui avait été pris en charge par la locataire s'élevant en chiffre rond à 385'000 fr. et (3) le solde des prétentions en réalisation des travaux d'aménagement des surfaces extérieures s'élevant en chiffre rond à 350'000 fr., d'ici au 30 septembre 2021.

A défaut d'un accord ou d'un jugement définitif avec la locataire avant le 30 septembre 2021, la somme de 1'735'000 fr. serait restituée à l'acquéreuse.

g. Par courriel du 10 juillet 2021, A_____ SA a fait suite au message électronique de B_____ SA du 8 juillet 2021, en lui confirmant qu'elle s'en tenait strictement aux termes du contrat et n'avait pas l'intention de les rediscuter, ceux-ci ayant déjà fait l'objet de longues discussions au bout desquelles l'acte avait été passé devant notaire.

h. Par courriel du 30 août 2021, A_____ SA s'est enquise de l'avancement des négociations entre B_____ SA et l’école, en précisant qu'elle-même avait "déjà validé certains travaux qui [avaient] pu être réalisés" durant l'été.

Le même jour, B_____ SA a répondu à A_____ SA que les négociations avançaient et qu'il était prévu de revoir Me D_____ durant la semaine.

i. Par courriel du 27 septembre 2021, B_____ SA a adressé à A_____ SA les conclusions qu'elle signait le même jour avec H_____. Elle invitait A_____ SA à lui confirmer par retour de courriel son accord "[…] avec le fait que B_____ SA conclue les conclusions d'accord au sujet du règlement du passé sans que A_____ SA ne prenne part aux négociations".

Le même jour, A_____ SA a répondu qu'elle ne pouvait pas valider le contenu de l'accord si rapidement, d'autant qu'elle n'était pas d'accord avec celui-ci, qui ne correspondait pas entièrement à ce qui avait été convenu. Elle estimait le projet très pénalisant pour elle.

j. Par jugement rendu le 27 septembre 2021 dans la cause C/9_____/2019, le Tribunal des baux et loyers a homologué la convention d'accord du jour même, annexée au jugement et faisant partie intégrante de celui-ci.

L'accord entre B_____ SA et la locataire comprenait les points suivants:

(1) la bailleresse s'engageait à verser à la locataire 350'000 fr. avant le 15 octobre 2021; les travaux résultant de l'avenant de 2011 avaient été devisés à 571'197 fr. 90 au total et une partie de ceux-ci (aménagement d'une rampe complétée d'un garde-corps) avaient été réalisés pour un montant d'environ 220'000 fr.; la bailleresse reconnaissait ainsi devoir à la locataire 350'000 fr. pour les travaux non exécutés;

(2) la bailleresse reconnaissait l'existence d'autres défauts affectant au 12 juillet 2021 les éléments suivants de la chose louée: les volets des fenêtres du bâtiment principal, les vitrages, les joints des vitrages et les toiles des stores bannes de la serre, les fenêtres et portes fenêtres du bâtiment principal, les toitures du bâtiment principal et du bâtiment de la maternelle, l'isolation et le chauffage de la salle polyvalente, la molasse se trouvant autour des fenêtres du bâtiment principal, la peinture des boiseries des façade du bâtiment de la maternelle, les sols de la classe 17_____ et du vestiaire de la classe 16_____ du bâtiment de la maternelle et le sol de la classe 18_____ du bâtiment principal, la colonne du bassin fleuri situé à droite de la sortie des véhicules, les escaliers devant le bâtiment principal et la boiserie abîmée dans un angle du bâtiment principal;

(3) la bailleresse cédait à la locataire, qui l'acceptait, la créance en exécution des travaux résultant de l'art. 5 du contrat de vente à terme et de son annexe, qu'elle détenait à l'encontre de A_____ SA pour un montant total de 2'110'000 fr. HT;

(4) la bailleresse s'engageait à verser à la locataire 510'904 fr. 75 avant le 15 octobre 2021 (diminution du loyer);

(5) la bailleresse s'engageait à verser à la locataire 389'095 fr. 25 avant le 15 octobre 2021 (frais d'entretien pris en charge par la locataire plus 31'368 fr. 85

à titre d'intérêts de retard forfaitisés, après compensation avec deux créances de la bailleresse);

(6) la bailleresse reconnaissait que par suite du morcellement de la parcelle n° 14_____, l'entier de la nouvelle parcelle n° 1_____ faisait partie intégrante du contrat de bail qui la liait à l'école jusqu'au 12 juillet 2021;

(7) la bailleresse reconnaissait qu'en tant que propriétaire de la parcelle n° 15_____, elle n'avait aucun droit de bénéficier, jouir ou utiliser de quelque manière que ce soit les parcelles n° 10_____ et 1_____;

(8) les parties reconnaissaient que moyennant bonne et fidèle exécution des clauses qui précèdent, elles n'avaient plus aucune prétention à faire valoir l'une contre l'autre à quelque titre que ce soit.

k. Le même jour, A_____ SA a adressé à l'école un courriel par lequel, notamment, elle l'informait que la convention conclue avec B_____ SA allait à l'encontre des engagements pris par cette dernière à son égard.

l. Par courrier du 30 septembre 2021, B_____ SA a transmis à Me C_____ une copie de la convention transactionnelle et du jugement d'homologation rendu par le Tribunal des baux et loyers, et requis la libération en sa faveur du solde du prix de vente de 1'735'000 fr.

Par courriel du même jour, l'étude du notaire a transmis à A_____ SA le courrier précité, en l'invitant à lui confirmer qu'elle pouvait procéder au versement demandé.

m. Le même jour, E_____ s'est adressé à la locataire en ces termes: "Comment expliquez-vous que vous ayez exigé que A_____ SA contresigne l'accord que vous avez eu avec B_____ SA comme condition suspensive et d'y avoir finalement renoncé? Cela est très surprenant d'autant plus que vous saviez que nous avions notre mot à dire. Avant d'écrire à B_____ SA je voulais avoir préalablement votre version des faits et comment B_____ SA vous a convaincu de nous écarter des discussions (…)".

n. Par acte déposé le 1er octobre 2021, A_____ SA a formé devant le Tribunal une requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles à l'encontre de B_____ SA. Elle a conclu, sous suite de frais, à ce que le Tribunal fasse interdiction à Me C_____ de libérer la somme de 1'735'000 fr. en faveur ou selon les instructions de B_____ SA.

o. Par ordonnance rendue le 5 octobre 2021, le Tribunal a rejeté la requête de mesures superprovisionnelles.

p. Dans ses déterminations du 25 octobre 2021, B_____ SA a conclu au rejet de la requête, sous suite de frais.

q. Lors de l'audience du Tribunal du 8 novembre 2021, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions respectives. Le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience.

D. **a.** Par courrier du 17 novembre 2021, A_____ SA a indiqué au notaire qu'elle ne s'opposait pas à la libération immédiate de 200'000 fr. en faveur de B_____ SA. Elle l'invitait donc à virer ce montant à la précitée, le solde, soit 1'535'000 fr., devant demeurer consigné en tout cas jusqu'à ce que la décision sur mesures provisionnelles soit rendue et soit devenue définitive et exécutoire.

b. Par courriel du 13 janvier 2022, E_____ a écrit à la locataire notamment ce qui suit: "quand est-ce que la tente qui a été installée sur la parcelle que nous partageons sera démontée. Nous vous rappelons à toutes fins utiles qu'il s'agit exclusivement d'un jardin à usage ponctuel".

Le 21 janvier 2022, E_____ a écrit ce qui suit à l'école: "Je fais suite à notre aimable conversation téléphonique ainsi qu'aux courriels adressés à Maître D_____ resté sans réponse. Je vous prie de bien vouloir m'indiquer quand comptez-vous démonter la tente installée depuis plus d'un mois déjà. Je vous rappelle que cette tente est installée sur une parcelle à l'usage exclusif d'un jardin dont l'école n'est pas la seule à pouvoir en jouir. D'une part, nous n'avons jamais donné notre accord pour une telle installation et d'autre part, j'imagine que cela nécessite une autorisation préalable des autorités compétentes".

E. **a.** Dans l'ordonnance attaquée, le Tribunal a considéré que A_____ SA n'avait pas rendu vraisemblable la prétention au fond dont elle se prévalait.

A_____ SA soutenait être au bénéfice d'une prétention en restitution de la somme de 1'735'000 fr., au motif de la non-réalisation des conditions posées à l'art. 6 let. d (v) du contrat de vente à terme conclu avec B_____ SA. A teneur de cette disposition, la somme retenue par le notaire devait être libérée en faveur de la venderesse si, avant le 30 septembre 2021, un accord ou un jugement définitif mettait un terme au litige l'opposant à l'école, réglant les prétentions listées sous chiffres 1 à 3. A défaut, elle devait être restituée à l'acheteuse.

Le 27 septembre 2021, la venderesse et la locataire avaient conclu un accord par lequel elles avaient réglé l'intégralité des prétentions que faisait valoir cette dernière. Ainsi, s'agissant des prétentions en réduction de loyer et intérêts de retard, B_____ SA s'était engagée à payer à H_____ la somme de 510'904 fr. 75 (réduction de loyer) et 31'368 fr. 85 (intérêts de retard). S'agissant des prétentions en paiement de l'entretien qui avaient été pris en charge par la locataire, la bailleresse s'était engagée à payer à H_____ la somme de

385'448 fr. 90. Après compensation avec deux créances invoquées par la bailleresse à l'encontre de la locataire, c'était la somme totale de 389'095 fr. 25 que la première s'était engagée à payer à la seconde au titre des frais d'entretien et intérêts de retard. S'agissant du solde des prétentions en réalisation de travaux d'aménagements des surfaces extérieures, la bailleresse s'était engagée à payer à l'école la somme de 350'000 fr. Selon le chiffre 8 de l'accord du 27 septembre 2021, la bailleresse et la locataire avaient déclaré que, moyennant bonne et fidèle exécution dudit accord, elles n'avaient plus de prétention à faire valoir l'une contre l'autre. Les conclusions d'accord avaient été homologuées par jugement du Tribunal des baux et loyers du 27 septembre 2021 et la transaction judiciaire avait les effets d'une décision entrée en force au sens de l'art. 241 al. 2 CPC.

Il apparaissait ainsi que les conditions posées par l'article 6 let. d (v) du contrat de vente à terme à la libération de la somme de 1'735'000 fr. en faveur de B_____ SA étaient toutes réalisées.

A_____ SA faisait valoir qu'elle n'avait pas participé aux négociations et, partant, n'avait pas pu défendre ses intérêts. A cet égard, le Tribunal a retenu que, si l'acte de vente prévoyait que l'acheteuse reprendrait les négociations avec l'école à compter du 31 mai 2021, les parties n'avaient pas érigé cette reprise en condition pour la libération des fonds par le notaire en faveur de la venderesse. En outre et en tout état, les pièces produites rendaient vraisemblable que l'acheteuse avait renoncé à cette reprise en charge des négociations. Elle avait même refusé la tenue d'une réunion tripartite proposée par la venderesse le 8 juillet 2021, puis s'était enquise, par courriel du 30 août 2021, de l'avancement des négociations entre la venderesse et H_____.

b. Par ailleurs, A_____ SA n'avait pas rendu vraisemblable le rique d'un préjudice difficilement réparable.

A_____ SA soutenait que la convention conclue entre la venderesse et la locataire emportait une cession de créance à son encontre. En réalité, à teneur de ladite convention, il apparaissait que c'était uniquement la créance en exécution des travaux, prévue dans le contrat de vente à terme, qui avait été cédée, à l'exclusion de toute créance pécuniaire.

Les engagements en paiement pris par B_____ SA à l'égard de H_____ n'emportaient aucune obligation pour A_____ SA, de sorte que l'on concevait mal quel préjudice pouvait en résulter pour cette dernière.

S'agissant du point relatif au périmètre du bail à loyer, il correspondait à la teneur du contrat de bail tel que reprise dans le contrat de vente à terme. Aucune extension du contrat de bail à loyer n'était dès lors vraisemblable.

Par surabondance de motifs, le Tribunal a relevé qu'hormis l'argument relatif à la modification du contrat de bail à loyer précité, le préjudice allégué par A_____ SA était purement financier. Or, cette dernière n'alléguait ni ne rendait vraisemblable qu'elle devrait faire face à des difficultés de recouvrement de sa créance à l'issue de la procédure au fond, En particulier, aucun élément ne permettait de douter de la solvabilité de B_____ SA.

EN DROIT

1. **1.1** L'appel est recevable contre les décisions de première instance rendues sur mesures provisionnelles (art. 308 al. 1 let. b CPC), lorsque, dans les affaires patrimoniales, la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions de première instance, est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC), ce qui est le cas en l'espèce.

Interjeté dans le délai utile de dix jours (art. 314 al. 1 CPC) et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

1.2 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). Conformément à l'art. 311 al. 1 CPC, elle le fait cependant uniquement sur les points du jugement que l'appelant estime entachés d'erreurs et qui ont fait l'objet d'une motivation suffisante - et, partant, recevable -, pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2).

1.3 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). Les moyens de preuve sont, en principe, limités à ceux qui sont immédiatement disponibles (art. 254 CPC; HOHL, Procédure civile, Tome II, 2ème éd., 2010, p. 283 n° 1556).

2. L'appelante produit des pièces nouvelles et allègue des faits nouveaux.

2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Selon la jurisprudence, ces conditions sont cumulatives. S'agissant des vrais nova, soit les faits qui se sont produits après la fin des débats principaux de première

instance - moment qui correspond au début des délibérations (art. 229 al. 1 CPC) - la condition de la nouveauté posée par la let. b est sans autre réalisée et seule celle d'allégation immédiate doit être examinée (arrêts du Tribunal fédéral 5A_456/2016 du 28 octobre 2016 consid. 4.1.1; 5A_621/2012 du 20 mars 2013 consid. 5.1; 4A_643/2011 du 24 février 2012 consid. 3.2.2).

En vertu du droit inconditionnel à la réplique, chaque partie a le droit de se déterminer sur l'ensemble des actes de l'adverse partie ou du tribunal (ATF 146 III 97 consid. 3.4.1). La partie qui estime nécessaire une détermination sur une écriture qui lui a été adressée pour information doit en principe l'adresser ou la requérir immédiatement; à défaut, il faut admettre qu'elle y renonce (ATF 138 I 484 consid. 2.2 et 2.5). En procédure ordinaire, le Tribunal fédéral a énoncé que l'on ne pouvait en tout cas pas admettre une renonciation au droit de réplique avant l'écoulement d'un délai de 10 jours suivant la communication de l'écriture (arrêt du Tribunal fédéral 5D_112/2013 du 15 août 2013 consid. 2.2.3).

2.2 En l'espèce, les pièces nouvelles 22 et 24 à 26 de l'appelante sont postérieures à la date à laquelle le Tribunal a gardé la cause à juger et ont été produites avec l'appel, respectivement avec la réplique dans le délai de 10 jours prévu par la jurisprudence, soit sans retard. Elles sont, par conséquent, recevables, comme les faits en résultant.

En revanche, l'appelante n'explique pas pour quelle raison elle n'aurait pas pu produire en première instance sa pièce nouvelle 18, antérieure à la date à laquelle le Tribunal a gardé la cause à juger. En outre, elle aurait pu alléguer devant le premier juge que l'intimée était à court de liquidités. Cette allégation nouvelle, comme la pièce nouvelle 18, ne sont donc pas recevables.

3. Sous le chapitre "Constatation inexacte des faits" (ch. 47 à 54 de l'appel), l'appelante fait grief au Tribunal d'avoir mal apprécié les preuves (et implicitement d'avoir violé l'art. 261 al. 1 let. a CPC), en considérant qu'elle n'avait pas rendu vraisemblable la prétention dont elle se prévalait. Elle soutient que l'accord passé le 27 septembre 2021 entre l'intimée et la locataire n'était pas valable, puisqu'elle-même ne l'avait pas approuvé. Dès lors, la demande en libération des fonds consignés chez le notaire ne reposerait sur aucune cause valable, de sorte que les mesures provisionnelles requises devraient être prononcées.

Par ailleurs, l'appelante reproche au Tribunal d'avoir violé l'art. 261 al. 1 let. b CPC, en considérant que la cession de créance de l'intimée en faveur de la locataire, d'une part, et la modification du bail, d'autre part, n'étaient pas susceptibles de lui causer un préjudice difficilement réparable. Elle soutient que la cession porte sur la créance de 2'110'000 fr. HT. A son avis, cette cession lui cause un préjudice non seulement financier, puisque la locataire pourrait exiger

d'elle qu'elle exécute des travaux à concurrence du montant précité, même si leur coût était inférieur. Cette exigence serait de nature à léser sa position juridique, dès lors qu'elle n'est débitrice ni dudit montant ni de travaux à hauteur dudit montant. De plus, même si le préjudice devait être considéré comme uniquement financier, il serait néanmoins difficilement réparable, la solvabilité de l'intimée étant douteuse. Par ailleurs, l'accord du 27 septembre 2021 laisse croire que la parcelle 1_____ est à la pleine disposition de la locataire, alors que selon le bail elle n'est louée que de manière limitée, uniquement pour des évènements ponctuels (promotions par exemple), ce qui constitue une modification évidente du bail.

3.1 Selon 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).

Le tribunal peut ordonner toute mesure provisionnelle propre à prévenir ou à faire cesser le préjudice, notamment une interdiction (art. 262 let. a CPC).

L'octroi de mesures provisionnelles suppose la vraisemblance du droit invoqué et des chances de succès du procès au fond, ainsi que la vraisemblance, sur la base d'éléments objectifs, qu'un danger imminent menace le droit du requérant, enfin la vraisemblance d'un préjudice difficilement réparable, ce qui implique une urgence (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile suisse, in FF 2006 p. 6841 ss, spéc. 6961; BOHNET, in Commentaire romand CPC, 2ème éd., 2019, n. 3 ss ad art. 261 CPC).

Celui qui requiert des mesures provisionnelles doit ainsi rendre vraisemblable qu'une prétention dont il est titulaire est l'objet d'une atteinte - ou risque de l'être - et qu'il s'expose de ce fait à un préjudice difficilement réparable (ATF 139 III 86 consid. 5; arrêt du Tribunal fédéral 5D_219/2017 du 24 août 2018 consid. 4.2.2 et les références citées).

Un fait ou un droit est rendu vraisemblable si le juge, en se basant sur des éléments objectifs, a l'impression que le fait ou le droit invoqué est rendu probable, sans pour autant devoir exclure la possibilité que les faits aient pu se dérouler autrement ou que la situation juridique se présente différemment (ATF 139 III 86 consid. 4.2 et les références; arrêt du Tribunal fédéral 5A_84/2016 du 5 septembre 2016 consid. 4.1).

Le dommage difficilement réparable au sens de l'art. 261 al. 1 let. b CPC est principalement de nature factuelle; il concerne tout préjudice, patrimonial ou immatériel, et peut même résulter du seul écoulement du temps pendant le procès. Le dommage est constitué, pour celui qui requiert les mesures provisionnelles, par le fait que, sans celles-ci, il serait lésé dans sa position juridique de fond et, pour

celui qui recourt contre le prononcé de telles mesures, par les conséquences matérielles qu'elles engendrent (ATF 138 III 378 consid. 6.3 et les références citées). Est notamment difficilement réparable le préjudice qui sera plus tard impossible ou difficile à mesurer ou à compenser entièrement. En d'autres termes, il s'agit d'éviter d'être mis devant un fait accompli dont le jugement au fond ne pourrait pas complètement supprimer les effets (arrêts du Tribunal fédéral 4A_50/2019 du 28 mai 2019 consid. 6.6.2; 4A_611/2011 du 3 janvier 2012 consid. 4.1).

3.2 Comme relevé (consid. 1.2 ci-dessus), il incombe à l'appelant de motiver son appel. Selon la jurisprudence, il doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

Même si l'instance d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente différemment en seconde instance, vu la décision déjà rendue. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3), ou si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (arrêts du Tribunal fédéral 4A_290/2014 du 1er septembre 2014 consid. 3.1; 5A_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2; 4A_97/2014 précité consid. 3.3).

Si le renvoi opéré au dossier ne permet pas d'établir les arguments figurant dans le mémoire d'appel, le juge d'appel n'est pas tenu de suivre d'autres renvois au dossier figurant dans le mémoire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_204/2021 du 7 juin 2021 consid. 2.2).

3.3 En l'espèce, alors qu'elle ne critique la constatation des faits effectuée par le Tribunal qu'en relation avec la question de l'approbation de l'accord conclu entre l'intimée et la locataire, l'appelante expose, sur 9 pages (ch. 1 à 42) sa propre version des faits, sans pour autant tenter la moindre démonstration d'une constatation inexacte des faits sur d'autres points. Il n'y a donc pas lieu de tenir compte de son exposé. Sous le chapitre "Les autres préjudices" (ch. 63 à 66 de

l'appel), l'appelante se réfère à des allégués de fait de son appel (allégués 23 à 30), et même à un allégué de fait de sa requête du 1er octobre 2021 au Tribunal (allégué 19 de cette requête), lesquels ne figurent pas dans l'ordonnance attaquée. Ce renvoi n'est pas suffisant. De plus, l'appelante fonde son argumentation au sujet des prétendus "autres préjudices financiers" sur le fait que la solvabilité de l'intimée serait douteuse, soit sur une allégation nouvelle irrecevable (et par ailleurs non démontrée). Ces griefs ne seront donc pas examinés.

Cela étant, les parties ont convenu, dans l'acte notarié du 7 avril 2021, que la somme de 1'735'000 fr. serait libérée en faveur de l'intimée si un accord mettait un terme, avant le 30 septembre 2021, au litige opposant celle-ci à la locataire en réglant les prétentions de cette dernière en diminution de loyer et intérêts de retard jusqu'au transfert de propriété, en paiement de l'entretien qu'elle avait pris en charge et en réalisation des travaux d'aménagement des surfaces extérieures. Comme le Tribunal l'a retenu à juste titre, la transaction judiciaire du 27 septembre 2021 est intervenue pour solde de tout compte et de toute prétention réciproque, de sorte que la condition posée à l'art. 6 let. d (v) du contrat du 7 avril 2021 s'est réalisée. Si, selon l'art. 4 du contrat, l'appelante devait reprendre à compter du 31 mai 2021 les négociations avec la locataire en consultant l'intimée avant toute prise de décision relative au règlement du litige pour les postes concernant cette dernière, aucune obligation de consulter l'acheteuse n'était imposée à la venderesse. D'ailleurs, l'appelante s'engageait d'ores et déjà à garantir et à effectuer les travaux visés à l'art. 5 du contrat et détaillés sur la liste signée par les parties et déposée auprès du notaire.

Il est admis que, d'entente avec l'appelante, l'intimée a poursuivi les négociations avec l'école après le 31 mai 2021. Il résulte du courriel adressé le 8 juillet 2021 à 12h par l'intimée à l'appelante, dont le contenu n'est pas contesté par celle-ci sur ce point, qu'ainsi "le litige [était] entre les mains de B_____ SA jusqu'au 30 septembre" 2021, échéance fixée à l'art. 6 let. d (v) du contrat du 7 avril 2021. Dans ce même courriel, l'intimée indiquait à l'appelante qu'elle était parvenue à un accord avec la locataire sur les montants permettant de solder les conclusions prises par celle-ci dans la procédure pendante devant le Tribunal des baux et loyers. L'intimée avait cependant appris que l'appelante avait initié des discussions avec la locataire "en vue d'examiner les contours de la future relation bailleur-locataire". C'est pour cette raison que l'intimée proposait à l'appelante la tenue d'une réunion tripartite, destinée à asseoir un accord reprenant "les paramètres déjà entendus entre" la venderesse et la locataire et permettant également d'envisager le futur de l'école dans les locaux. L'intimée proposait de prolonger l'échéance fixée (au 30 septembre 2021) à l'art. 6 let. d (v) du contrat du 7 avril 2021, si besoin.

A réception du courriel du 8 juillet 2021, l'appelante n'a pas sollicité de l'intimée des précisions sur l'accord auquel cette dernière était parvenue avec la locataire.

L'après-midi même elle a signé devant le notaire le "consentement au transfert de propriété", lequel reprend, à l'art. 2, le contenu de l'art. 6 let. d (v) du contrat du 7 avril 2021, y compris quant à la date à laquelle l'accord venderesse/locataire devait intervenir pour que la somme de 1'735'000 fr. puisse être libérée en faveur de l'intimée. Ce n'est que le 10 juillet 2021 que l'appelante a fait suite au courriel de l'intimée du 8 juillet 2021, en se bornant cependant à confirmer qu'elle s'en tenait strictement aux termes du contrat du 7 avril 2021. Il était ainsi clair qu'elle refusait tant la tenue d'une réunion tripartite que la prolongation du délai fixé par le contrat au 30 septembre 2021. Le 30 août 2021, l'appelante s'est enquise auprès de l'intimée de l'avancement des négociations entre celle-ci et la locataire. Elle ne s'intéressait pas au contenu de l'accord et précisait que pour sa part, elle avait déjà validé certains travaux, qui avaient pu être réalisés durant l'été. Enfin, par son courriel du 27 septembre 2021, l'intimée souhaitait obtenir de l'appelante non pas qu'elle approuve l'accord entre la venderesse et la locataire, mais qu'elle confirme que celui-ci était intervenu sans que l'acheteuse ne participe aux négociations qui avaient précédé cet accord.

Les éléments mis en évidence ci-avant permettent de retenir, pour le moins au stade de la vraisemblance, que l'accord conclu entre l'intimée et la locataire ne nécessitait pas l'approbation de l'appelante et qu'il est ainsi valable, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire interdiction au notaire de verser à l'intimée la somme retenue sur le prix de vente. Par conséquent, comme l'a considéré à juste titre le Tribunal, l'appelante n'a pas rendu vraisemblable qu'une prétention dont elle était titulaire était l'objet d'une atteinte ou risquait de l'être.

Le jugement attaqué peut être confirmé pour ce motif déjà, l'une de conditions posée à l'octroi des mesures provisionnelles faisant défaut.

Par surabondance, la Cour fait entièrement sienne l'argumentation du premier juge au sujet de la vraisemblance du préjudice difficilement réparable, en particulier en relation avec la cession convenue entre l'intimée et la locataire et avec la prétendue modification du bail (ch. 3 et 6 de l'accord du 27 septembre 2021; cf. ci-dessus, En fait, let. E.b).

4. Les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 2'000 fr. (art. 26 et 37 RTFMC) et mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Ils seront compensés avec l'avance de frais fournie par celle-ci (art. 111 al. 1 CPC), laquelle demeure acquise à l'Etat de Genève.

L'appelante sera en outre condamnée à verser à l'intimée 2'000 fr., débours et TVA compris, à titre de dépens d'appel (art. 95, 104 al. 1, 105 al. 1 et 106 al. 1 CPC; art. 20, 25 et 26 al. 1 LaCC; art. 84, 85 al. 1 et 90 RTFMC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 16 décembre 2021 par A_____ SA contre l'ordonnance OTPI/900/2021 rendue le 26 novembre 2021 par le Tribunal de première instance dans la cause C/18737/2021-25 SP.

Au fond :

Confirme le jugement attaqué.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires d'appel à 2'000 fr., les met à la charge de A_____ SA et les compense avec l'avance effectuée, laquelle demeure acquis à l'Etat de Genève.

Condamne A_____ SA à verser à B_____ SA 2'000 fr. à titre de dépens d'appel.

Siégeant :

Monsieur Laurent RIEBEN, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laura SESSA, greffière.

Le président :	La greffière :
Laurent RIEBEN	Laura SESSA

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.