

Tribunal fédéral – 4A_519/2026
II^e Cour de droit civil
Arrêt du 3 mars 2026

Poursuites pour dettes et
faillites
Schuldbetreibung



Bundesgericht – 4A_519/2026
II. zivilrechtliche Abteilung
Urteil vom 3. März 2026

Enrichissement illégitime
et action en répétition de
l'indu
Ungerechtfertigte
Bereicherung und
Rückforderungsklage

art. 62 ss CO ; 86 LP
Art. 62 ff. OR ; 86 SchKG

Enrichissement illégitime (art. 62 ss CO) et action en répétition de l'indu (art. 86 LP) – Rappel des principes (consid. 3-3.2.3). En l'espèce, celle qui faisait valoir un enrichissement illégitime n'avait pas fait l'objet d'une poursuite de la part de la créancière, ni ne s'était exécutée ; une société tierce s'était acquittée du montant litigieux, de sorte que l'on ne se trouvait pas dans un cas de figure appréhendé par l'art. 86 LP (consid. 3.2.4). Par ailleurs, il était correct de retenir que le montant avait été payé en vertu d'une convention d'équipement, donc d'une cause valable. Le fait que la convention laissait le débiteur décider du moment de l'exécution n'y changeait rien, étant précisé que plus le paiement intervenait tôt moins les intérêts qui couraient déjà seraient onéreux (consid. 3.3.3 et 3.3.4).

Ungerechtfertigte Bereicherung (Art. 62 ff. OR) und Rückforderungsklage (Art. 86 SchKG) – Wiederholung der Grundsätze (E. 3–3.2.3). Im vorliegenden Fall war diejenige, die sich auf eine ungerechtfertigte Bereicherung berief, weder von der Gläubigerin betrieben worden noch hatte sie geleistet ; eine Drittgeseellschaft hatte den streitigen Betrag bezahlt, sodass keine der von Art. 86 SchKG erfassten Konstellationen vorlag (E. 3.2.4). Im Übrigen wurde zu Recht angenommen, dass der Betrag aufgrund eines Erschliessungsvertrags, mithin aus einem gültigen Rechtsgrund, bezahlt worden war. Dass die Vereinbarung der Schuldnerin den Zeitpunkt der Erfüllung freistellte, änderte daran nichts, wobei zu präzisieren ist, dass die bereits laufenden Zinsen umso weniger ins Gewicht fielen, je früher die Zahlung erfolgte (E. 3.3.3 und 3.3.4).

Composition

MM. et Mme les Juges fédéraux Hurni, Président,
Kiss et Denys.
Greffier : M. Botteron.

Participants à la procédure

A. AG,
représentée par Me Baptiste Favez, avocat,
recourante,

contre

B. SA,
représentée par Me Roman Baechler, Me Stefan Gäumann et Me Okan Uzun, avocats,
intimée.

Objet

action en répétition de l'indu,

recours contre l'arrêt rendu le 9 septembre 2025 par la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève (C/1565/2021, ACJC/1228/2025).

Faits :

A.

A.a. A. AG (ci-après: la demanderesse ou la recourante) est une société anonyme dont le siège se trouve à U. et qui a pour but la gestion et l'exploitation d'un bureau d'architecture, de planification et de conseil, la gestion de projets et de constructions, ainsi que l'exercice de l'activité d'entrepreneur général ou total dans ces domaines. Son actionnaire principal et administrateur unique est C..

B. SA (ci-après: la défenderesse ou l'intimée) est une société anonyme dont le siège se trouve à V. et qui a pour but la fabrication, distillation et mélange d'essences et produits pour la parfumerie, la cosmétique, la savonnerie, les produits alimentaires, pharmaceutiques et autres produits de consommation, ainsi que le commerce et l'exploitation de ces produits. Elle possède une succursale à W..

Dans le courant des années 1990, la défenderesse était propriétaire des parcelles n° 12593, n° 12594, n° 12595, n° 12949 et n° 12950 sises à W., dans une zone industrielle nommée "X.". La Confédération suisse était alors propriétaire des parcelles n° 17055 (anciennement n° 14017) et n° 17059 (anciennement n° 15780) sises à W. et adjacentes à la zone de X., soit à l'ouest de celle-ci. En 1995, la ville de W. a ratifié un plan d'aménagement concernant la zone de X., intitulé "Sonderbauvorschriften für das Gebiet X. SBV" (ci-après: le plan d'aménagement), qui prévoyait l'équipement de la zone de X., soit notamment la construction d'une route nommée "X1..".

L'art. 24 du plan d'aménagement prévoit que (traduction libre) : Les frais d'équipement doivent être répartis entre les propriétaires des biens-fonds ou des portions de biens-fonds desservis par le tronçon de route concerné, proportionnellement à la surface utile totale qui leur revient (al. 1). Le raccordement à Y., ainsi que la zone d'embouchure de la X1., sont imputés à tous les biens-fonds desservis par la X1., au prorata de la surface utile totale qui leur revient (al. 2). Les coûts sont d'abord supportés par les propriétaires fonciers soumis à l'obligation de construire. Les propriétaires raccordés ultérieurement doivent rembourser leur part des coûts avant le début des travaux (al. 3). La ville de W. surveille la réalisation des installations et s'occupe de la comptabilité. Elle impute les dépenses qu'elle a engagées à ce titre sur les frais de construction (al. 4). Avant d'être approuvés, les décomptes sont envoyés à tous les propriétaires situés dans le périmètre de l'installation d'équipement concernée et un délai leur est fixé pour formuler des objections. Si aucune objection n'est formulée, les décomptes sont contraignants pour le remboursement ultérieur des frais (al. 5). Le plan d'aménagement prévoyait en outre la possibilité pour le propriétaire des terrains n° 14017 et n° 15780 (soit à l'époque la Confédération) de participer au raccordement par la X1.. Dans cette hypothèse, l'art. 26 du plan d'aménagement prévoit une clé de répartition des frais selon différentes variantes de raccordement envisagées.

Le 6 février 2003, la défenderesse a conclu une convention avec la ville de W. et la Confédération suisse intitulée "Erschliessungsvereinbarung" (ci-après: convention d'équipement), qui visait à clarifier les règles de prise en charge des frais d'équipement mentionnés dans le plan d'aménagement, notamment en relation avec la construction de la route nommée "X1..". L'art. 2.1.2.3a de la convention d'équipement, portant sur la modification de l'art. 26 du plan d'aménagement, prévoit que la répartition des coûts en pourcentage pour le raccordement des parcelles n° 14017 et n° 15780 devait se faire selon les deux variantes de l'annexe A de la convention d'équipement et reposait sur les alternatives suivantes: soit seule la parcelle n° 14017 (nouvellement n° 17055) (variante A) est raccordée par la X1., soit la parcelle n° 15780 (variante B) l'est également. La répartition des coûts selon la variante B s'applique également lorsque la parcelle n° 15780 n'est certes pas desservie par la X1., mais que son utilisation est reportée sur la parcelle n° 14017. La nouvelle clé de répartition des frais d'équipement contenue dans l'annexe A.2 de la convention d'équipement modifiait légèrement

le pourcentage des frais à prendre en charge par le propriétaire des parcelles, initialement prévu à l'art. 26 du plan d'aménagement.

Selon l'art. 2.1.2.3.b de la convention d'équipement, les propriétaires qui s'y rattachent ultérieurement doivent rembourser les frais d'équipement, avec intérêts, au (x) propriétaire (s) foncier (s) tenu (s) de fournir des prestations préalables, dès le début des travaux. Les intérêts commencent à courir à partir de la 4^{ème} année à compter de la signature de la convention d'équipement, au taux indicatif de la Banque cantonale de Zurich pour les hypothèques variables (1^{er} rang, nouvelles hypothèques) pour les immeubles commerciaux.

Selon l'art. 2.1.2.3.c de la convention d'équipement, l'exercice des droits de compensation incombe en principe aux propriétaires fonciers. De plus, conformément à l'art. 173 de la loi sur la planification et la construction du canton de Zurich, les propriétaires fonciers qui s'y joindront ultérieurement devront apporter la preuve du paiement de leur part des frais avant le début des travaux. La ville de W. intégrera la nécessité, pour les propriétaires ultérieurs, de présenter la preuve du paiement de la participation aux frais d'équipement avant le début des travaux comme condition dans le dispositif de l'autorisation de construire correspondante.

La convention d'équipement prévoyait finalement, à son art. 4, qu'elle remplaçait le plan de quartier officiel et qu'elle devait être annotée au registre foncier, aux frais de la défenderesse.

Par ailleurs, la Confédération et la défenderesse s'engageaient à transférer les obligations découlant de la convention d'équipement, y compris l'obligation de transfert, aux futurs acquéreurs de leurs biens-fonds situés dans le champ d'application des prescriptions spéciales de construction ou de parties de celles-ci.

A.b. Par contrat de vente du 5 décembre 2006, la Confédération suisse a vendu les parcelles n° 14017 et n° 15780 sises à W. à la demanderesse. En vertu de l'art. 7.2 du contrat de vente du 5 décembre 2006, la demanderesse a repris tous les droits et obligations de la Confédération découlant de la convention d'équipement. Selon l'art. 10 du contrat de vente du 5 décembre 2006, la demanderesse s'engageait à transférer les droits et obligations découlant de la convention d'équipement à tout propriétaire ultérieur. La presse s'est faite l'écho de ce que la demanderesse avait initialement pour projet d'ériger un immeuble de 114 mètres de haut dans la zone de X..

A.c. Entre 2005 et 2007, la défenderesse a réalisé l'équipement prévu par la convention d'équipement, soit notamment la construction de la X1., avec l'accord de la ville de W..

Le 3 octobre 2012, l'entreprise d'ingénierie a présenté le décompte final des frais d'équipements relatifs à la construction de la route X1. (hors aménagement du noeud routier), qui s'élevaient à un montant de 3'466'284 fr. Le 5 octobre 2012, dite entreprise a présenté le décompte final relatif à l'aménagement du noeud routier ("Z."), qui se sont élevés à 749'429 fr. 40. Le conseil municipal de la ville de W. a approuvé le décompte final des frais d'équipement relatifs à la construction de la X1. en date du 28 mars 2013. Le décompte final des frais d'équipement du 28 mars 2013 a notamment été notifié à la demanderesse et à la défenderesse, qui n'ont formulé aucune objection.

A.d. La demanderesse a par la suite fait l'objet de nombreuses poursuites émanant de divers créanciers poursuivants, dont la défenderesse ne faisait toutefois pas partie.

Par pli du 4 octobre 2019, l'Office des poursuites de W. a informé la défenderesse que les parcelles n° 17055 et n° 17059 (anciennement n° 14017 et n° 15780) appartenant à la demanderesse allaient être mises aux enchères et l'a invitée à faire valoir ses prétentions en rapport avec lesdites parcelles jusqu'au 31 octobre 2019. Par courrier du 30 octobre 2019, la défenderesse a produit une créance de 1'834'672 fr., soit 1'414'797 fr. 25 à titre principal et 419'875 fr. à titre d'intérêts arrêtés au 31 octobre 2019, à l'Office des poursuites de W., en précisant bénéficiaire d'un droit de gage sur les parcelles de la demanderesse. La défenderesse a notamment conclu à ce que sa prétention en remboursement des montants attribuables aux parcelles n° 17055 et n° 17059, conformément au plan d'aménagement concernant la zone de X. et à la convention d'équipement conclue avec la ville de W. le 6 février 2003, pour un montant minimum de 1'834'672 fr. (plus intérêts à partir du 1^{er} novembre 2019), soit inscrite

dans l'état des charges concernant la demanderesse, avec obligation de transfert en cas de revente. Elle s'est fondée sur la variante A du raccordement et a explicité le calcul du montant. Elle a en outre conclu à ce qu'il soit précisé, dans les conditions des enchères, qu'en cas de construction sur les parcelles n° 17055 et n° 17059, la preuve du paiement des frais d'équipement conformément au plan d'aménagement concernant la zone de X. et la convention d'équipement conclue avec la ville de W. le 6 février 2003, d'un montant minimum de 1'834'672 fr. (plus intérêts à partir du 1^{er} novembre 2019 selon le taux d'intérêt hypothécaire de référence), devait lui être apportée avant le début de la construction.

Le 2 décembre 2019, l'Office des poursuites de W. a établi un état des charges concernant la demanderesse aux termes duquel il a colloqué, en premier rang, le droit de gage de la défenderesse pour un montant de 1'841'476 fr. Le même jour, l'Office des poursuites de W. a établi les conditions de la vente aux enchères publiques des parcelles n° 17055 et n° 17059 prévue pour le 29 janvier 2020. Selon une estimation datée du 7 mars 2014, la valeur desdites parcelles s'élevait à 60'160'000 fr. Le 10 janvier 2020, la demanderesse a saisi le Tribunal de district d'Uster (ZH) d'une action en épuration de l'état des charges contre la défenderesse et a sollicité la radiation du droit de gage de celle-ci de l'état des charges du 2 décembre 2019. Par courriel du 20 janvier 2020, l'Office des poursuites a confirmé au conseil de la demanderesse que les créances qui devaient être acquittées avant la vente aux enchères étaient celles de trois sociétés tierce ainsi que de l'Office des poursuites.

A.e. Par contrat de vente du 28 janvier 2020, la demanderesse a vendu à D. AG (ci-après: D.) les parcelles n° 17055 et n° 17059 pour un montant total de 101'250'000 fr., sans attendre leur réalisation lors des enchères publiques fixées pour le 29 janvier 2020. D. a souhaité acquérir les parcelles n° 17055 et n° 17059 sans que ces dernières ne soient grevées d'une quelconque charge. Le contrat de vente du 28 janvier 2020 prévoyait ainsi notamment que D. verserait une partie du prix de vente, soit la somme de 30'329'702 fr. 53, à l'Office des poursuites de W., afin de payer les créances grevant les parcelles n° 17055 et n° 17059 selon l'état des charges du 2 décembre 2019. Par le contrat de vente, l'Office des poursuites était instruit de solder ces créances et de les radier. D. a versé 30'329'702 fr. 53 à l'Office des poursuites de W., versement comptabilisé le 30 janvier 2020. Par pli du 5 février 2020, C. s'est adressé à l'Office des poursuites de W., en soutenant avoir conclu le contrat de vente du 28 janvier 2020 sous l'empire d'une erreur, de sorte que ce dernier ne le liait pas, et en demandant à l'Office des poursuites de cesser immédiatement tout paiement en faveur des créanciers. Le 13 février 2020, l'Office des poursuites de W. a versé 1'841'476 fr. à la défenderesse.

Par jugement du 28 septembre 2020, le Tribunal de district d'Uster a déclaré que l'action en épuration de l'état des charges intentée par la demanderesse à l'encontre de la défenderesse était devenue sans objet.

A.f. Le 13 avril 2022, D. a obtenu deux autorisations de construire sur les parcelles n° 17055 et n° 17059. Ces autorisations de construire ont été annulées, par décision du 1^{er} février 2023 du "Baurekursgericht" du canton de Zurich, à la suite d'un recours déposé par la demanderesse. D. aurait par la suite recouru contre cette décision, l'issue de cette procédure n'est pas connue.

B.

Par demande déposée au Tribunal de première instance le 26 janvier 2021, non conciliée le 17 juin 2021 et introduite le 15 octobre 2021, la demanderesse a formé une action en répétition de l'indu à l'encontre de la défenderesse et a, en substance, conclu à ce que cette dernière soit condamnée à lui verser la somme de 1'841'476 fr., plus intérêts à 5% l'an à compter du 29 janvier 2020.

Par jugement du 7 décembre 2023, notifié aux parties le 4 mars 2024 dans sa version motivée, le Tribunal de première instance, statuant par voie de procédure ordinaire, a débouté la demanderesse des fins de sa demande en répétition de l'indu.

Par arrêt du 9 septembre 2025, la Chambre civile de la Cour de justice genevoise a rejeté l'appel de la demanderesse et l'appel joint de la défenderesse et confirmé le jugement de première instance.

C.

A. AG forme un recours en matière civile au Tribunal fédéral contre cet arrêt. Elle conclut, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que l'intimée soit condamnée à lui payer la somme de 1'841'476 fr., plus intérêts à 5% l'an à compter du 29 janvier 2020.

L'intimée conclut, avec suite de frais et dépens, au rejet du recours. La cour cantonale se réfère à son arrêt. Les parties ont répliqué et dupliqué.

Considérant en droit :

1.

Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont réalisées sur le principe, notamment celles afférentes à la valeur litigieuse minimale de 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF) et au délai de recours (art. 100 al. 1 LTF). Le recours est en principe recevable, sous réserve de l'examen des griefs particuliers.

2.

2.1. Le recours en matière civile peut être exercé pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF), y compris le droit constitutionnel ([ATF 136 I 241](#) consid. 2.1). Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Toutefois, compte tenu de l'obligation de motiver qui incombe au recourant en vertu de l'art. 42 al. 2 LTF, il n'examine pas, comme le ferait un juge de première instance, toutes les questions juridiques qui pourraient se poser, mais uniquement celles qui sont soulevées devant lui, à moins que la violation du droit ne soit manifeste ([ATF 140 III 86](#) consid. 2, 115 consid. 2). Il ne traite donc pas les questions qui ne sont plus discutées par les parties ([ATF 140 III 86](#) consid. 2). Il n'examine pas non plus les griefs qui n'ont pas été soumis à l'instance cantonale précédente (principe de l'épuisement des griefs; [ATF 147 III 172](#) consid. 2.2; [143 III 290](#) consid. 1.1).

2.2. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut rectifier ou compléter les constatations de l'autorité précédente que si elles sont manifestement inexactes ou découlent d'une violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF). "Manifestement inexactes" signifie ici "arbitraires" ([ATF 143 I 310](#) consid. 2.2). Encore faut-il que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). La critique de l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'allégation énoncé par l'art. 106 al. 2 LTF. La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi les conditions précitées seraient réalisées ([ATF 140 III 16](#) consid. 1.3.1). Les critiques de nature appellatoire sont irrecevables ([ATF 140 III 264](#) consid. 2.3).

Le complètement de l'état de fait ne relève pas de l'arbitraire; un fait non constaté ne peut pas être arbitraire, c'est-à-dire constaté de manière insoutenable. En revanche, si un fait omis est juridiquement pertinent, le recourant peut obtenir qu'il soit constaté s'il démontre qu'en vertu des règles de la procédure civile, l'autorité précédente aurait objectivement pu en tenir compte et s'il désigne précisément les allégués et les offres de preuves qu'il lui avait présentés, avec référence aux pièces du dossier ([ATF 140 III 86](#) consid. 2).

3.

Invoquant une violation des art. 86 LP et 62 CO, la recourante conteste avoir été débitrice de l'intimée d'un quelconque montant en vertu de la convention d'équipement.

3.1. Aux termes de l'art. 62 al. 1 et 2 CO, celui qui, sans cause légitime, s'est enrichi aux dépens d'autrui est tenu à restitution (al. 1). La restitution est due, en particulier, de ce qui a été reçu sans cause valable, en vertu d'une cause qui ne s'est pas réalisée ou d'une cause qui a cessé d'exister (al.

2). Aux termes de l'art. 63 al. 1 CO, celui qui a payé volontairement ce qu'il ne devait pas ne peut le répéter s'il ne prouve qu'il a payé en croyant, par erreur, qu'il devait ce qu'il a payé.

3.2.

3.2.1. L'action en répétition de l'indu de l'art. 86 LP est une action de pur droit matériel. Elle est une action condamnatoire au sens de l'art. 84 CPC, dont les conclusions doivent tendre à la condamnation de la partie adverse à restituer un montant chiffré avec intérêts (FRANÇOIS BOHNET, *Actions civiles*, 3e éd. 2025, Vol I, § 69 n. 4 et 21). L'action en répétition de l'indu de l'art. 86 LP permet au poursuivi qui a payé une somme au poursuivant pour éviter l'exécution forcée, bien que la créance déduite en poursuite soit dénuée de fondement matériel, d'en obtenir la restitution. Dans cette action, le poursuivi demandeur doit prouver l'inexistence de la dette, conformément à la lettre de l'art. 86 al. 3 LP (art. 8 CC). La conséquence de l'absence de preuve est donc supportée par le demandeur. Toutefois, comme celui-ci doit apporter la preuve d'un fait négatif, le Tribunal fédéral a précisé, dans une jurisprudence constante, que les règles de la bonne foi (art. 2 CC et 52 CPC) obligent le défendeur à collaborer à la procédure probatoire. Cette obligation, de nature procédurale, ne touche par contre pas au fardeau de la preuve et il n'implique nullement un renversement de celui-ci, mais le tribunal tient compte du refus de collaborer lors de l'appréciation des preuves (cf. art. 164 CPC; [ATF 119 II 305](#) consid. 1b/aa; arrêt 5A_503/2018 du 25 septembre 2018 consid. 3).

3.2.2. A qualité pour agir le débiteur poursuivi ayant payé la somme réclamée à tort, sous la contrainte de la procédure d'exécution forcée (BOHNET, *op. cit.*, § 69 n. 11). La qualité pour agir appartient aussi à celui qui, sans être lui-même poursuivi, possède un intérêt patrimonial à éviter la poursuite; tel est le cas s'il s'est acquitté sous la contrainte d'une poursuite ayant pour assiette ses propres droits patrimoniaux, mais non s'il a simplement réglé de ses propres deniers la dette du poursuivi (ANDREA BRACONI, in *Commentaire Romand, Poursuite et faillite*, 2e éd., 2025, n. 10 ad art. 86 LP).

3.2.3. La qualité pour défendre appartient à la partie poursuivante (arrêt 4A_95/2014 du 10 juillet 2014 consid. 2.4.1).

3.2.4. En l'occurrence, la situation est particulière puisque la recourante n'a pas fait l'objet d'une poursuite de la part de l'intimée et que l'intimée a été payée non par la recourante mais par une société tierce (D.) par l'entremise de l'office des poursuites. On ne se trouve donc nullement dans un cas de figure appréhendé par l'art. 86 LP de sorte que pour ce motif déjà la qualité pour agir de la recourante doit être écartée. La vision purement économique sur laquelle se focalise la recourante n'apparaît ici pas déterminante au regard de l'art. 86 LP.

3.3. Quoiqu'il en soit, la cour cantonale a laissé ouverte la question de la qualité pour agir. Elle a en revanche considéré que l'on n'avait pas affaire à une dette inexistante.

3.3.1. À cet égard, la recourante soutient que le raccordement des parcelles n° 17055 et 17059 à la X1. n'était qu'une simple faculté et n'était pas indispensable à leur développement et que les deux parcelles auraient pu être raccordées par Y. ou la E.. Il n'existerait à ce jour toujours aucune autorisation de construire. La condition suspensive comprise dans la convention d'équipement ne serait donc pas réalisée, ce qui exclurait l'existence d'une dette en faveur de l'intimée.

3.3.2. L'argumentaire de la recourante repose sur des faits non constatés dans l'arrêt attaqué, en particulier les autres raccordements supposément préférables. Il est donc irrecevable. La recourante n'établit par ailleurs pas qu'elle aurait dûment allégué les faits en question ni ne présente un grief recevable en complètement de l'état de fait.

3.3.3. La cour cantonale a relevé que les parties à la convention d'équipement avait convenu d'une obligation de payer les frais d'équipement, que cette obligation était exécutable, mais pas exigible, tant que le propriétaire des fonds n° 17055 et n° 17059 (soit, successivement, la Confédération, la recourante puis D.) n'avait pas demandé le raccordement de ceux-ci à la X1.. Cette obligation ne connaissait pas de limite dans le temps, si ce n'est que le paiement des frais devait intervenir "avant le début des travaux". La particularité de cette situation résidait dans le fait que la volonté de raccorder et le paiement corollaire de la créance étaient soumis à la libre volonté du débiteur, qui pouvait choisir le moment de sa manifestation de volonté. Ainsi, il ne dépendait que de la volonté du propriétaire des parcelles susmentionnées de décider de payer les frais de raccordement, étant précisé que plus ce paiement intervenait tôt moins les intérêts qui couraient déjà seraient onéreux. Il ressortait du contrat de vente conclu entre la recourante et D. que les deux parties avaient convenu que le montant payé à l'intimée, qui correspondait aux frais de raccordement, plus intérêts, devait être prélevé sur le prix de vente et payé par D., soit pour elle l'Office des poursuites compétent. La cour cantonale a observé que le dossier manquait singulièrement d'explications sur les raisons pour lesquelles ce montant - important et clairement identifiable - aurait été payé, si ce n'était l'intention de l'une ou de l'autre des parties au contrat de vente des parcelles de procéder à ce paiement en vue d'un raccordement futur. Le montant payé correspondait exactement à l'une des deux variantes de la convention d'équipement, plus les intérêts courus, ce qui suffisait à éclairer sur la volonté des parties quant au raccordement envisagé.

La cour cantonale a finalement retenu qu'en dépit de toutes ses explications, la recourante avait elle-même admis s'être mise d'accord avec D. pour le paiement de cette créance, car il s'agissait d'une exigence de sa contrepartie, de sorte que cela scellait le sort du litige sur la détermination de la volonté des parties. Rien ne permettait de retenir qu'il n'était pas dans l'intérêt de D. de procéder à ce règlement, puisque son intention de ne pas raccorder ses parcelles à la X1. n'avait pas été prouvée, ni démenti le gain qu'elle retirait d'un paiement qui arrêtaient le cours des intérêts. En outre, D. avait manifesté une intention claire de bâtir ses deux parcelles en requérant, puis obtenant des autorisations de construire, certes annulées initialement sur recours sans que l'on sache si c'est de manière définitive ou non, mais qui n'en demeurent pas moins des indices indubitables de sa volonté de développer ses terrains et donc, potentiellement, de les raccorder à la X1..

3.3.4. La cour cantonale a donc clairement établi la volonté de la recourante et de D. de procéder au raccordement le moment venu. La recourante se limite à une contestation purement appellatoire, partant irrecevable. Sur la base des faits retenus, il peut être renvoyé sur ce point à la solution cantonale (art. 109 al. 3 LTF), selon laquelle la dette n'était certes pas exigible mais néanmoins exécutable (cf. CARRON/WESSNER, Droit des obligations, Partie générale, vol. II, 2024, n. 3746), de sorte qu'elle était bel et bien existante et non inexistante comme l'exige l'art. 86 LP. La cour cantonale a ainsi exclu l'application de l'art. 86 LP de même que de l'art. 62 CO puisque le paiement reposait sur une cause valable. On ne perçoit-là aucune violation du droit fédéral. La recourante ne fournit aucun argument topique susceptible de mettre à mal la solution cantonale.

4.

Au vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté dans la faible mesure de sa recevabilité. La recourante, qui succombe, prendra à sa charge les frais judiciaires et versera à l'intimée une indemnité de dépens (art. 66 al. 1 et 68 al. 1-2 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 17'000 fr., sont mis à la charge de la recourante.

3.

La recourante versera à l'intimée une indemnité de 19'000 fr., à titre de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux mandataires des parties et à la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève.

Lausanne, le 3 mars 2026

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

Le Président : Hurni

Le Greffier : Botteron