



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/8273/2021

ACJC/544/2025

**ARRÊT****DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre civile****DU MARDI 15 AVRIL 2025**

Entre

**Monsieur A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, appelant d'un jugement rendu par la 15<sup>ème</sup> Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 7 février 2024 et intimé sur appel joint, représenté par Me Michel VALTICOS, avocat, CANONICA VALTICOS & ASSOCIÉS SA, rue Pierre-Fatio 15, case postale, 1211 Genève 3,

et

**B**\_\_\_\_\_ **SA**, sise \_\_\_\_\_, intimée et appelante sur appel joint, représentée par Me Carlo LOMBARDINI, avocat, PONCET TURRETTINI, rue de Hesse 8, case postale, 1211 Genève 4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 8 mai 2025.

---

---

**EN FAIT**

- A. a.** Par jugement JTPI/1916/2024 du 7 février 2024, notifié aux parties le 13 du même mois, le Tribunal de première instance (ci-après : le Tribunal), statuant par voie de procédure ordinaire, a condamné A\_\_\_\_\_ à verser à B\_\_\_\_\_ SA un montant de 68'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 8 juin 2020 (chiffre 1 du dispositif) et a, pour le surplus, débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4).

Les frais judiciaires, arrêtés à 20'200 fr. et compensés avec les avances fournies par B\_\_\_\_\_ SA (200 fr. pour l'émolument de conciliation et 20'000 fr. pour l'émolument de décision), ont été mis à la charge des parties par moitié chacune. A\_\_\_\_\_ a en conséquence été condamné à verser 10'100 fr. à B\_\_\_\_\_ SA à titre de remboursement partiel des avances de frais. Les Services financiers du Pouvoir judiciaire ont par ailleurs été invité à restituer les frais d'administration des preuves avancés par les parties, de 500 fr. pour B\_\_\_\_\_ SA et de 1'000 fr. pour A\_\_\_\_\_, les témoins ayant renoncé à toute indemnisation (ch. 2). Il n'a pas été alloué de dépens (ch. 3).

**b.** Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 14 mars 2024, A\_\_\_\_\_ a formé appel à l'encontre du jugement entrepris, concluant à son annulation, au déboutement de B\_\_\_\_\_ SA de toutes ses conclusions et à la condamnation de celle-ci aux frais de la procédure de première instance et d'appel.

**c.** Aux termes de son mémoire de réponse déposé au greffe de la Cour de justice le 7 mai 2024, B\_\_\_\_\_ SA a conclu au rejet de l'appel et à la condamnation de A\_\_\_\_\_ aux frais de la procédure.

Elle a également, dans le même acte, formé un appel joint, concluant à l'annulation du jugement entrepris et à la condamnation de A\_\_\_\_\_ à lui payer la somme de 350'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 8 juin 2020 ainsi qu'à s'acquitter des frais de la procédure.

**d.** A\_\_\_\_\_ a répondu sur appel joint et répliqué sur appel principal le 28 juin 2024, concluant, sous suite de frais, au rejet de l'appel joint et persistant pour le surplus dans ses précédentes conclusions.

**e.** B\_\_\_\_\_ SA a répliqué sur appel joint et dupliqué sur appel principal le 3 septembre 2024, persistant dans ses précédentes conclusions.

**f.** Par courrier du 26 septembre 2024, A\_\_\_\_\_ a indiqué à la Cour de justice qu'il renonçait à son droit de se déterminer.

**g.** Par plis séparés du 30 septembre 2024, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

---

**B.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

**a.** A\_\_\_\_\_, entrepreneur dans le domaine du bâtiment, est également l'administrateur unique de trois sociétés immobilières, SI C\_\_\_\_\_ SA, SI D\_\_\_\_\_ SA et SOCIETE IMMOBILIERE E\_\_\_\_\_ SA.

SI C\_\_\_\_\_ SA et SI D\_\_\_\_\_ SA sont chacune propriétaires de trois immeubles situés dans le canton de Genève, dont la valeur totale est estimée à un montant de respectivement 66'770'000 fr. et 57'370'000 fr.

SI E\_\_\_\_\_ SA est également propriétaire de trois immeubles, dont l'un d'eux constitue le domicile de A\_\_\_\_\_ (immeuble sis chemin 1\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ à F\_\_\_\_\_ [GE]).

A\_\_\_\_\_ est l'actionnaire unique des sociétés immobilières SI C\_\_\_\_\_ SA et SI E\_\_\_\_\_ SA.

Le frère de A\_\_\_\_\_, G\_\_\_\_\_, est l'ayant droit économique de SI D\_\_\_\_\_ SA.

**b.** Les enfants de A\_\_\_\_\_ et de son frère, soit H\_\_\_\_\_, I\_\_\_\_\_, J\_\_\_\_\_ et K\_\_\_\_\_ (ci-après : les enfants H\_\_\_/I\_\_\_/J\_\_\_/K\_\_\_\_\_), sont par ailleurs propriétaires d'un immeuble situé chemin 2\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ à Genève, dont la valeur a été estimée à 29'370'000 fr.

**c.** En mars 2011, SI C\_\_\_\_\_ SA, SI D\_\_\_\_\_ SA et les enfants H\_\_\_/I\_\_\_/J\_\_\_/K\_\_\_\_\_ ont conclu avec [la banque] L\_\_\_\_\_ des contrats de prêt hypothécaire pour un montant total de 41'978'250 fr. (18'110'500 fr. pour SI C\_\_\_\_\_ SA, 18'911'750 fr. pour SI D\_\_\_\_\_ SA et 4'956'000 fr. pour les enfants H\_\_\_/I\_\_\_/J\_\_\_/K\_\_\_\_\_).

Un amortissement était prévu pour un des immeubles détenu par SI D\_\_\_\_\_ SA ainsi que pour l'immeuble appartenant aux enfants H\_\_\_/I\_\_\_/J\_\_\_/K\_\_\_\_\_.

SI E\_\_\_\_\_ SA a contracté des emprunts hypothécaires totalisant 3'000'000 fr. auprès de la banque M\_\_\_\_\_.

**d.** A la même époque, suivant les conseils donnés à A\_\_\_\_\_ par L\_\_\_\_\_, SI C\_\_\_\_\_ SA a contracté des transactions sur des instruments dérivés sous la forme de transactions de *swaps* de taux, dans le but de se protéger contre une hausse des taux d'intérêts.

A la suite de l'instauration d'un taux négatif en décembre 2014, cette structure financière s'est révélée désavantageuse.

**e.** Début mai 2015, A\_\_\_\_\_, s'exprimant en son nom propre par l'entremise de son avocat, a reproché à la banque de ne pas l'avoir correctement informé des

---

risques inhérents aux transactions proposées. Il s'est plaint que la structure financière proposée ne le protégeait pas contre une évolution négative des taux d'intérêts et entraînait de surcroît un surcoût important pour lui, estimé par la banque à plus de 90'000 fr. au cours des quatre prochaines années.

L'intitulé du courrier était le suivant: "*Monsieur A\_\_\_\_\_, avance à terme fixe et contrats Swap*".

f. En octobre 2015, L\_\_\_\_\_ a restructuré des transactions sans pour autant en changer la structure défavorable pour SI C\_\_\_\_\_ SA, ni réduire sa marge. De 2015 à 2020, la situation est demeurée inchangée.

- C. a. B\_\_\_\_\_ SA, dont le siège se situe à Genève, a pour but de dispenser des conseils en ingénierie financière et patrimoniale. Son administrateur est N\_\_\_\_\_, lequel dispose d'une signature individuelle.

Le père de N\_\_\_\_\_ était un ami de longue date de A\_\_\_\_\_ et du père de celui-ci.

b. Entre 2010 et 2011, N\_\_\_\_\_ a contacté A\_\_\_\_\_ pour lui présenter les activités de conseils développées par B\_\_\_\_\_ SA dans le domaine du financement immobilier.

A la suite de cette prise de contact, B\_\_\_\_\_ SA a fourni des conseils à A\_\_\_\_\_ en lien avec divers emprunts hypothécaires contractés. Elle a notamment établi en sa faveur une analyse intitulée "*analyse du portefeuille de dette hypothécaire*".

B\_\_\_\_\_ SA n'a pas été rémunérée pour cette activité.

c. Le 9 janvier 2020, A\_\_\_\_\_ a proposé à N\_\_\_\_\_ de partager un repas.

d. A\_\_\_\_\_ et N\_\_\_\_\_ se sont vus le 29 janvier 2020.

A\_\_\_\_\_ a chargé oralement B\_\_\_\_\_ SA de trouver une solution afin de réduire les coûts de financement des prêts hypothécaires contractés par SI C\_\_\_\_\_ SA, SI D\_\_\_\_\_ SA et les enfants H\_\_\_\_\_/I\_\_\_\_\_/J\_\_\_\_\_/K\_\_\_\_\_ auprès de L\_\_\_\_\_, de sécuriser ces prêts à long terme et, si possible, de mettre fin aux transactions *swaps* conclues par SI C\_\_\_\_\_ SA. Il lui a également demandé d'identifier la meilleure manière pour SI C\_\_\_\_\_ SA, SI D\_\_\_\_\_ SA et les enfants H\_\_\_\_\_/I\_\_\_\_\_/J\_\_\_\_\_/K\_\_\_\_\_ d'obtenir des financements à long terme pour des montants additionnels. Cela pouvait impliquer une rupture des rapports contractuels avec L\_\_\_\_\_ et la recherche de financements auprès d'autres établissements. A\_\_\_\_\_ était également intéressé à obtenir un financement complémentaire pour sa propriété privée.

La question du calcul de la rémunération due à B\_\_\_\_\_ SA n'a pas été abordée.

---

Aucun contrat écrit n'a été conclu. N\_\_\_\_\_ a expliqué n'avoir pas conclu de mandat écrit car il avait confiance en A\_\_\_\_\_, qui était une personne chère à son père.

e. A\_\_\_\_\_ a déclaré, lors de son audition par le Tribunal, avoir contacté B\_\_\_\_\_ SA pour "[lui]-même au travers de la société SI C\_\_\_\_\_ SA dont il [est] l'unique actionnaire" car "[il] avait un gros problème avec un emprunt SWAP de 2010 qu'[il] avait contracté [...]". N\_\_\_\_\_ a, pour sa part, déclaré que A\_\_\_\_\_ lui avait indiqué qu'il agissait en tant que "gérant des affaires immobilières pour toute la famille".

f. Le 30 janvier 2020, B\_\_\_\_\_ SA a transmis à A\_\_\_\_\_ une liste des documents dont elle avait besoin pour procéder à une analyse de la situation et lui fournir un aperçu des possibilités de financement ou de refinancement envisageables pour lui ou son frère.

g. En date du 24 février 2020, B\_\_\_\_\_ SA a établi à l'attention de SI C\_\_\_\_\_ SA un document de 21 pages intitulé "*Analyse de financements hypothécaires avec instruments dérivés - Analyse et valorisation des transactions de prêts hypothécaires avec instruments dérivés "Over The Counter" du 31 mars 2011 entre SI C\_\_\_\_\_ SA et L\_\_\_\_\_*".

Dans ce cadre, elle a également établi des "*rapports d'évaluation*" pour l'intégralité des immeubles propriétés de SI C\_\_\_\_\_ SA, SI D\_\_\_\_\_ SA et des enfants H\_\_\_/I\_\_\_/J\_\_\_/K\_\_\_\_\_.

h. Le 26 février 2020, B\_\_\_\_\_ SA a établi "*à l'attention de A\_\_\_\_\_*" un document de 13 pages intitulé "*Refinancement de Prêts hypothécaires - Analyses et recommandations pour le refinancement des prêts hypothécaires L\_\_\_\_\_*". Ce document traitait des conséquences de l'évolution des taux d'intérêts pour SI C\_\_\_\_\_ SA, SI D\_\_\_\_\_ SA et les enfants H\_\_\_/I\_\_\_/J\_\_\_/K\_\_\_\_\_. Il contenait des pistes de réflexion relativement à un éventuel refinancement pour une période de 20 ans. Il mettait en avant l'économie d'impôt pouvant découler du paiement des pénalités liées à la résiliation des contrats avec L\_\_\_\_\_ et les économies d'intérêts à réaliser par rapport aux conditions négociées en 2011 avec cet établissement.

Ledit document a été présenté oralement à A\_\_\_\_\_ le même jour, en présence de O\_\_\_\_\_, chargé de la fiscalité et de la comptabilité de la famille [de] A\_\_\_\_\_ depuis une quinzaine d'années.

Par courriel du lendemain, A\_\_\_\_\_ a remercié B\_\_\_\_\_ SA de l'avoir reçu et a indiqué avoir été très impressionné par son professionnalisme.

---

**i.** Le 27 février 2020, L\_\_\_\_\_ a élaboré un document pour SI C\_\_\_\_\_ SA intitulé "*Point de situation du marché & couverture de taux d'intérêt*". Une restructuration des transactions était proposée, sous la forme d'une prolongation des *swaps* avec réduction du taux d'intérêt.

Par courriel du 2 mars 2020, B\_\_\_\_\_ SA a transmis à A\_\_\_\_\_ ses commentaires au sujet des propositions formulées par L\_\_\_\_\_. Elle a notamment relevé que les économies réalisables étaient encore bien inférieures à celles qu'un refinancement sur 20 ans générerait, même dans l'hypothèse où les taux d'intérêts redeviendraient positifs.

Estimant la proposition formulée par L\_\_\_\_\_ insuffisante, SI C\_\_\_\_\_ SA n'y a pas donné suite.

**j.** Le 10 mars 2020, une réunion a eu lieu dans les bureaux de B\_\_\_\_\_ SA lors de laquelle celle-ci a présenté de nouvelles propositions de financement pour SI C\_\_\_\_\_ SA, SI D\_\_\_\_\_ SA et les enfants H\_\_\_/I\_\_\_/J\_\_\_/K\_\_\_\_\_ à A\_\_\_\_\_ et à O\_\_\_\_\_.

En vue de cette réunion, B\_\_\_\_\_ SA a, la veille, élaboré un document de 29 pages intitulé "*Analyse de l'endettement & propositions d'optimisation des financements*" pour SI C\_\_\_\_\_ SA, SI D\_\_\_\_\_ SA et les enfants H\_\_\_/I\_\_\_/J\_\_\_/K\_\_\_\_\_.

**k.** Le 11 mars 2020, B\_\_\_\_\_ SA a établi à l'attention de A\_\_\_\_\_ une note exposant le processus de refinancement envisagé pour SI C\_\_\_\_\_ SA, SI D\_\_\_\_\_ SA et les enfants H\_\_\_/I\_\_\_/J\_\_\_/K\_\_\_\_\_.

**l.** Au mois de mars 2020, B\_\_\_\_\_ SA était en contact avec la caisse de prévoyance P\_\_\_\_\_, [la banque] M\_\_\_\_\_, [la compagnie d'assurances] Q\_\_\_\_\_ ainsi que la Fondation de prévoyance R\_\_\_\_\_.

**m.** Le 31 mars 2020, B\_\_\_\_\_ SA a présenté et remis un nouveau document de 39 pages à A\_\_\_\_\_ concernant SI C\_\_\_\_\_ SA, SI D\_\_\_\_\_ SA, SI E\_\_\_\_\_ SA et les enfants H\_\_\_/I\_\_\_/J\_\_\_/K\_\_\_\_\_. O\_\_\_\_\_ était présent.

Ledit document, intitulé "*Analyse de l'endettement & propositions d'optimisation des financements*", comportait notamment une analyse des marges de crédit et des taux fixes des différentes offres de financement qu'elle avait reçues pour A\_\_\_\_\_. Il résumait en outre les offres de refinancement pour les différents emprunteurs et comportait des propositions concrètes.

En page 10 du document, il était indiqué, sous le titre "*Honoraires B\_\_\_\_\_ SA*", que "*les honoraires de B\_\_\_\_\_ SA représentent 0.15% HT. par année du montant nominal du prêt et sont perçus d'avance à la mise à disposition des fonds.*"

---

*A titre d'exemple, les honoraires d'un emprunt de CHF 10mio. d'une durée de 20 ans représentent CHF 300'000.- HT (CHF. 10 mio. \* 0.15% \* 20 ans)".*

Il était par ailleurs précisé que B\_\_\_\_\_ SA avait négocié et obtenu des différents instituts avec lesquels elle avait développé des solutions de financement une baisse de leurs conditions commerciales standard au moins équivalentes au montant des honoraires. Certains instituts (par ex. M\_\_\_\_\_) acceptaient de verser le montant des honoraires dû sous forme d'une "prime unique" au moment du déboursement des fonds en échange d'une augmentation d'autant du taux d'intérêt nominal du prêt. D'autres (p. ex. la Caisse de prévoyance P\_\_\_\_\_ ou Q\_\_\_\_\_) ne modifiaient pas le taux d'intérêt du prêt, mais augmentaient d'autant le montant prêté.

Il s'agissait de la première fois que la question de la rémunération due à B\_\_\_\_\_ SA était évoquée.

N\_\_\_\_\_ a déclaré que, après un rapide calcul, O\_\_\_\_\_ avait estimé la rémunération due à 1.7 million. Il a également exposé qu'il était usuel dans son domaine d'activité que la phase initiale d'analyse soit réalisée sans mandat ni rémunération, un mandat écrit n'étant en principe conclu qu'à l'étape ultérieure.

Entendu en qualité de témoin, O\_\_\_\_\_ a déclaré que le mode de calcul de la rémunération de B\_\_\_\_\_ SA n'avait pas été abordé lors de cette réunion mais était apparu dans un slide. Cela avait suscité une réaction de sa part. Après un rapide calcul, il avait aussitôt attiré l'attention de A\_\_\_\_\_ sur le fait que cela impliquait une rémunération très importante et qu'il était essentiel qu'il se mette d'accord sur cette question avec B\_\_\_\_\_ SA. Il ne se souvenait pas s'il y avait eu des discussions à ce propos lors de la réunion, mais il savait que A\_\_\_\_\_ n'avait pas accepté la rémunération demandée. Par la suite, il lui avait indiqué être en négociation avec B\_\_\_\_\_ SA pour trouver une solution concernant les honoraires.

n. A la suite de cette présentation, une discussion a eu lieu entre A\_\_\_\_\_ et N\_\_\_\_\_ autour de la question du calcul de la rémunération due à B\_\_\_\_\_ SA.

Les parties s'accordent sur le fait qu'il a été convenu, à l'issue de cette discussion, que B\_\_\_\_\_ SA percevrait une rémunération de 0.15% HT par année du montant du prêt effectivement obtenu grâce à son intervention uniquement en cas de succès et qu'un rabais serait en tout état accordé.

o. Le 6 avril 2020, B\_\_\_\_\_ SA a adressé une note à M\_\_\_\_\_ récapitulant les conditions d'emprunt et de financement de SI C\_\_\_\_\_ SA, SI D\_\_\_\_\_ SA et des enfants H\_\_\_/I\_\_\_/J\_\_\_/K\_\_\_\_\_ auprès de L\_\_\_\_\_ et les modalités de refinancement envisagées.

---

**p.** Le 9 avril 2020, B\_\_\_\_\_ SA a établi une note intitulée "*Analyse de l'endettement & propositions d'optimisation des financements*" concernant SI C\_\_\_\_\_ SA, SI D\_\_\_\_\_ SA et les enfants H\_\_\_/I\_\_\_/J\_\_\_/K\_\_\_\_\_, analysant de façon plus précise certaines des modalités de refinancement envisagées.

**q.** Le 16 avril 2020, B\_\_\_\_\_ SA a établi une note à l'attention de M\_\_\_\_\_ décrivant précisément les conditions de refinancement souhaitées pour SIC\_\_\_\_\_ SA, SI D\_\_\_\_\_ SA, les enfants H\_\_\_/I\_\_\_/J\_\_\_/K\_\_\_\_\_ et SIE\_\_\_\_\_ SA.

N\_\_\_\_\_ a déclaré que M\_\_\_\_\_ était la seule entité à pouvoir exécuter les opérations souhaitées rapidement, la période de confinement due au COVID ayant compliqué les démarches.

**r.** Le 21 avril 2020, B\_\_\_\_\_ SA, soit pour elle N\_\_\_\_\_, et A\_\_\_\_\_ ont, lors d'une réunion, informé L\_\_\_\_\_ des démarches de refinancement en cours. Une note de 8 pages récapitulant les diverses étapes de l'opération envisagée a été présentée à S\_\_\_\_\_, directeur adjoint chez L\_\_\_\_\_ jusqu'au 31 décembre 2021. Destinée initialement à A\_\_\_\_\_, cette première note, datée du 21 avril 2020, a été suivie le lendemain d'une seconde note adressée, cette fois-ci, directement à L\_\_\_\_\_.

S\_\_\_\_\_, entendu en qualité de témoin, a déclaré que, lors de la réunion, A\_\_\_\_\_ et N\_\_\_\_\_ avaient informé L\_\_\_\_\_ de leur intention de rembourser les prêts et de résilier les *swaps* de taux. Comme L\_\_\_\_\_ ne pouvait pas rivaliser avec l'offre de M\_\_\_\_\_, l'entretien n'avait pas duré longtemps.

**s.** Entre le 3 mars et le 4 juin 2020, N\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ sont restés étroitement en contact au travers notamment de l'échange de nombreux messages SMS.

**s.a** Le 5 mars 2020, N\_\_\_\_\_ a écrit à A\_\_\_\_\_ : "*Bonjour Marc, rappelle-moi stp quand tu as un moment pour [...] clarifier les éléments dont tu souhaites disposer [...]*".

**s.b** Le 27 mars 2020, N\_\_\_\_\_ a informé A\_\_\_\_\_ que M\_\_\_\_\_ lui avait indiqué que l'augmentation du prêt relatif à SI E\_\_\_\_\_ SA semblait être possible.

**s.c** Le 15 avril 2020, N\_\_\_\_\_ a écrit à A\_\_\_\_\_ : "*Comme discuté hier, je comprends que le délai « SI E\_\_\_\_\_ SA » est très serré*".

**s.d** Le 22 avril 2020, N\_\_\_\_\_ a indiqué à A\_\_\_\_\_ que "*M\_\_\_\_\_ devrait pouvoir effectuer l'augmentation de SI E\_\_\_\_\_ SA de CHF 4 mio pour le 30.04*".

**s.e** Le 23 avril 2020, N\_\_\_\_\_ a écrit à A\_\_\_\_\_ : "*Ok pour toi de cesser amortissement de SI D\_\_\_\_\_ SA et de [l'immeuble du chemin] 2\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ ?*". Ce dernier a répondu par l'affirmative.

---

s.f Le 27 avril 2020, A\_\_\_\_\_ a transmis à N\_\_\_\_\_ l'adresse mail de son notaire afin qu'il puisse obtenir un "*devis des frais pour les différentes entités*".

t. Fin avril 2020, SI E\_\_\_\_\_ SA a conclu un nouveau contrat de financement avec M\_\_\_\_\_. Le montant de l'emprunt hypothécaire a été augmenté de 3'000'000 fr. à 7'000'000 fr. et la marge de crédit a été réduite.

u. Le 11 mai 2020, Me T\_\_\_\_\_, notaire à Genève, a adressé un courriel à M\_\_\_\_\_ pour l'informer qu'il avait reçu pour mandat d'instrumenter un acte hypothécaire entre ladite banque et SI C\_\_\_\_\_ SA. Il lui soumettait en conséquence le projet d'acte pour examen, ainsi qu'une procuration.

v. A\_\_\_\_\_ a signé toutes les correspondances qu'il a échangées avec B\_\_\_\_\_ SA en son nom propre.

w. Les échanges de courriels intervenus entre A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ SA n'ont pas eu lieu via une adresse e-mail associée à SI C\_\_\_\_\_ SA, SI D\_\_\_\_\_ SA ou SI E\_\_\_\_\_ SA. A\_\_\_\_\_ a expliqué que lesdites sociétés immobilières ne disposaient pas d'adresses e-mail propres, n'ayant pas d'activités commerciales.

D. a. Par courriel du 18 mai 2020 adressé à A\_\_\_\_\_, L\_\_\_\_\_, par l'entremise de U\_\_\_\_\_, responsable du secteur de financement de l'immobilier de rendement, a résumé les démarches envisagées par son client, soit notamment "*transférer les prêts en question à M\_\_\_\_\_ qui fixerait un taux fixe à 25 ans de 1.10%*". Elle l'a ensuite informé qu'elle était disposée à faire un effort significatif sur l'indemnité relative aux *swaps*.

L\_\_\_\_\_ a exposé que le projet de refinancement envisagé pouvait être mis en place de manière simple, rapide et plus économique avec elle, grâce, d'une part, au rabais pouvant être accordé sur les indemnités de résiliation des prêts hypothécaires fixes et des *swaps* et, d'autre part, à l'absence de toute commission, bien que la proposition soit limitée à une durée maximum de 20 ans. Elle était ainsi prête à lui accorder un rabais exceptionnel de 870'000 fr. sur les indemnités de remboursement anticipé des prêts hypothécaires fixes et à consentir à un geste commercial de 700'000 fr. sur les *swaps* de taux (ou en cas de maintien des *swaps* de réduire la marge de crédit à 0.45%), étant précisé qu'une réduction dans ce domaine était particulièrement difficile à octroyer, dans la mesure où, contrairement aux prêts fixes, le produit ne comprenait pas de marge crédit.

Le témoin S\_\_\_\_\_ a déclaré que son supérieur hiérarchique, U\_\_\_\_\_, avait recontacté A\_\_\_\_\_ car il s'agissait d'un client important et de longue date de L\_\_\_\_\_. Des négociations avaient été entamées. A\_\_\_\_\_ était l'unique interlocuteur de la banque. B\_\_\_\_\_ SA n'avait pas participé aux nouvelles négociations.

---

U\_\_\_\_\_, également entendu comme témoin, a déclaré avoir participé tardivement aux négociations dans le cadre du refinancement des prêts de A\_\_\_\_\_ et de sa famille. S\_\_\_\_\_ avait été l'interlocuteur principal du client. Il n'avait pour sa part eu aucun contact avec B\_\_\_\_\_ SA et son seul interlocuteur avait été A\_\_\_\_\_. L'effort consenti par L\_\_\_\_\_ avait porté sur l'indemnité pour la rupture des contrats existants, ce qui représentait plusieurs centaines de milliers de francs.

**b.** Le 19 mai 2020, B\_\_\_\_\_ SA a adressé une note à A\_\_\_\_\_ dans laquelle elle analysait, pour chaque emprunteur, soit SI C\_\_\_\_\_ SA, SI D\_\_\_\_\_ SA et les enfants H\_\_\_/I\_\_\_/J\_\_\_/K\_\_\_\_\_, la proposition formulée par L\_\_\_\_\_ puis la comparait avec celle formulée par M\_\_\_\_\_ et deux autres entités.

A teneur de ce document, le montant des prêts fixes de la famille [de] A\_\_\_\_\_ (SI C\_\_\_\_\_ SA, SI D\_\_\_\_\_ SA et les enfants H\_\_\_/I\_\_\_/J\_\_\_/K\_\_\_\_\_) impactés par la proposition de L\_\_\_\_\_ s'élevait à 20'204'500 fr. (3'000'000 fr. s'agissant de SI C\_\_\_\_\_ SA). Quant aux prêts "*Libor + Swap*" de SI C\_\_\_\_\_ SA affectés par cette proposition, leur montant se montait à 15'110'500 fr. La durée des prêts accordés était de 20 ans.

**c.** Par courriel du 21 mai 2020, A\_\_\_\_\_ a remercié L\_\_\_\_\_ pour les efforts consentis s'agissant du rabais sur les indemnités de remboursement anticipé. Il a toutefois souligné que le problème majeur portait sur les *swaps* contractés par SI C\_\_\_\_\_ SA et a demandé à la banque si un effort supplémentaire pouvait être envisagé à cet égard.

**d.** L\_\_\_\_\_ a répondu le lendemain que les rabais accordés, totalisant 1'570'000 fr., lui paraissaient déjà conséquents. Afin d'améliorer sa proposition globale et de concentrer davantage l'effort sur SI C\_\_\_\_\_ SA, elle acceptait cependant d'envisager une augmentation du rabais exceptionnel sur les indemnités de résiliation des *swaps* à 1 million de francs (ou, en cas de maintien des *swaps*, de baisser la marge de crédit à 0.33%). En contrepartie, les indemnités de remboursement anticipé des prêts hypothécaires fixes seraient réduites de 870'000 fr. à 780'000 fr., sans impact pour SI C\_\_\_\_\_ SA. Pour les autres emprunteurs, l'offre proposée demeurerait, malgré cette réduction, légèrement plus avantageuse sur le plan économique, avec l'avantage supplémentaire d'une réduction immédiate des charges, sans attendre l'échéance des prêts en cours.

Il était précisé que L\_\_\_\_\_ ne pourrait pas aller au-delà de cette offre.

**e.** Début juin 2020, B\_\_\_\_\_ SA a encore eu des contacts avec la caisse de prévoyance P\_\_\_\_\_ dans le cadre de l'examen des conditions de refinancement que souhaitait A\_\_\_\_\_.

---

**f.** Le 8 juin 2020, A\_\_\_\_\_ a indiqué à N\_\_\_\_\_ que, après discussion avec son frère et avec O\_\_\_\_\_, il avait été décidé de renoncer aux propositions de B\_\_\_\_\_ SA et de maintenir la relation existante avec L\_\_\_\_\_. Les mois écoulés depuis leurs premiers contacts, les incertitudes grandissantes, les complications constantes, les augmentations importantes de crédit et leur coût avaient accru leur malaise vis-à-vis des projets de refinancement envisagés. Il en était désolé et le remerciait pour sa disponibilité et ses conseils.

A\_\_\_\_\_ a ainsi mis fin à la relation contractuelle.

**g.** A\_\_\_\_\_ a déclaré n'avoir réalisé aucun bénéfice économique dans le cadre de l'opération entre L\_\_\_\_\_ et SI C\_\_\_\_\_ SA. Il n'était pas en mesure de préciser le montant exact du geste commercial concédé par L\_\_\_\_\_, mais cela correspondait environ aux sommes mentionnées dans le courriel du 18 mai 2020. Il n'était pas disposé à produire les documents attestant du montant du geste commercial accordé par la banque, cette information ne concernant pas B\_\_\_\_\_ SA. Il avait mis fin à sa relation contractuelle avec B\_\_\_\_\_ SA car la proposition de refinancement de M\_\_\_\_\_ exigeait un amortissement, ce qu'il ne voulait pas, et qu'après cinq mois aucune solution définitive n'avait encore été trouvée.

**h.** O\_\_\_\_\_ a déclaré que, selon lui, A\_\_\_\_\_ avait mené seul les discussions avec L\_\_\_\_\_ au mois de mai 2020. Avant la conclusion de nouveaux accords de financement avec L\_\_\_\_\_ au mois de juin 2020, A\_\_\_\_\_ n'avait jamais approché la banque pour discuter d'un refinancement. Il imaginait que la solution de M\_\_\_\_\_ était tellement mauvaise qu'il s'était résolu à engager des discussions avec L\_\_\_\_\_. La rupture des contrats avec L\_\_\_\_\_ aurait donné lieu au paiement de pénalités, rendant nécessaire de trouver un emprunt de 8 millions. Les nouveaux accords avaient dû être établis au nom de SI C\_\_\_\_\_ SA, de SI D\_\_\_\_\_ SA et des quatre enfants.

**i.** S\_\_\_\_\_, qui a participé aux négociations entre A\_\_\_\_\_ et L\_\_\_\_\_, a déclaré que la banque était parvenue à convaincre A\_\_\_\_\_ de conserver les *swaps* en échange d'une réduction de la marge de crédit et avait accepté un nouveau financement sur 20 ans alors que la durée accordée ne dépassait généralement pas 10 ans. Il n'y avait pas de raison de supprimer les *swaps* et de payer des indemnités de résiliation d'environ 7 millions. Cet effort de la banque avait été possible grâce notamment à la hausse de la valeur des biens immobiliers et à la bonne santé du portefeuille immobilier. La concession accordée par la banque sur les *swaps* représentait plusieurs centaines de milliers de francs. Selon lui, il s'agissait d'une concession extraordinaire, motivée par l'offre de M\_\_\_\_\_ face à laquelle il fallait demeurer concurrentiel. L'offre de M\_\_\_\_\_ avait constitué un point de référence, tout en tenant compte des limites fixées par L\_\_\_\_\_ au-delà desquelles il ne pouvait être allé. Il n'y avait plus d'amortissement des prêts, alors

---

qu'il y en avait jusque-là. Il s'agissait d'une proposition de L\_\_\_\_\_, acceptée par le client.

- E. a.** Après la résiliation de ses rapports contractuels avec B\_\_\_\_\_ SA, A\_\_\_\_\_ a demandé à celle-ci de lui communiquer le temps consacré à l'exécution du travail confié.

N\_\_\_\_\_ a déclaré que B\_\_\_\_\_ SA lui avait répondu que bien que ce n'était pas sa façon de procéder, elle était d'accord de lui transmettre une estimation de son temps de travail, ne tenant pas de décompte horaire.

**b.** Le 17 juin 2020, B\_\_\_\_\_ SA a adressé une "*proposition d'honoraires*" à A\_\_\_\_\_. Elle a précisé qu'en estimant, comme demandé, les honoraires uniquement sur la base des coûts salariaux, le montant dû s'élevait à 80'000 fr. (1.5 personnes travaillant à 50% pendant 70 jours ouvrés). Elle préférait toutefois fonder ses honoraires sur une valeur ajoutée calculable, son souhait étant de poursuivre leur collaboration. La réduction de 0.45% accordée par L\_\_\_\_\_ sur le taux libor appliqué à SI C\_\_\_\_\_ SA était quantifiable et reflétait en partie la qualité de son travail. Elle proposait ainsi de lui adresser une facture équivalente à une année d'économie, soit de 68'000 fr.

**c.** A\_\_\_\_\_ lui a répondu le 24 juin 2020 que le montant de 68'000 fr. lui paraissait injustifié et irréaliste. Il éprouvait en effet de sérieux doutes quant au fait qu'un collaborateur de B\_\_\_\_\_ SA avait travaillé pour lui à mi-temps pendant plus de trois mois. Il rappelait en outre qu'il avait été convenu qu'une rémunération ne serait due qu'en cas d'acceptation d'une des propositions de refinancement présentées. Or, les démarches engagées avec M\_\_\_\_\_ n'avaient pas abouti. Après trois mois de négociations insatisfaisantes, il fallait repartir de zéro avec un nouveau partenaire, sans aucune garantie de succès, ni de délais précis. Face à ces échecs et ces incertitudes, ainsi qu'à l'offre formulée par L\_\_\_\_\_, il avait décidé d'interrompre le processus et de demeurer auprès de cette banque. Il était toutefois disposé à participer à certains frais et proposait de "*couper la poire en deux*" en versant, à bien plaisir, 35'000 fr. pour les frais divers de B\_\_\_\_\_ SA.

A\_\_\_\_\_ a déclaré que les discussions avec M\_\_\_\_\_ n'avaient pas abouti car la banque avait exigé le paiement d'un amortissement alors qu'il avait précisé à B\_\_\_\_\_ SA ne pas souhaiter d'amortissement sur les nouveaux crédits en faveur de SIC\_\_\_\_\_ SA.

**d.** Dans un courrier du 22 septembre 2020, B\_\_\_\_\_ SA a indiqué à A\_\_\_\_\_ avoir été surprise et attristée par le contenu et le ton de sa réponse. Elle estimait lui avoir apporté ainsi qu'à sa famille son expertise en matière de gestion d'actifs et de passifs ainsi qu'un éclairage objectif sur les produits contractés auprès de L\_\_\_\_\_ et les opportunités d'optimisation. Elle regrettait ainsi sincèrement que

ses recommandations n'aient pas été retenues. Son approche et sa rémunération était basée sur une volonté d'apporter aux clients une valeur ajoutée, notamment sous la forme de meilleures structures, de coûts réduits, de fiscalité optimisée, de risques maîtrisés ou de solution de financement sur-mesure. Cela ne pouvait être réalisé qu'à travers un important travail analytique, permettant de mettre en évidence tous les enjeux de manière objective et détaillée. Elle avait, dès leurs premières réunions, clairement exposé ces principes et communiqué les honoraires correspondants.

B\_\_\_\_\_ SA a également rappelé que ses démarches avaient permis d'obtenir des propositions de plusieurs instituts de prévoyance et de M\_\_\_\_\_. Ensemble, ils avaient retenu la proposition de M\_\_\_\_\_, organisé les refinancements et la gestion des cédulas avec le notaire, rencontré L\_\_\_\_\_ pour l'informer des actions entreprises et réalisé la mise en place d'un nouveau prêt sur sa résidence privée. Début mai, à la suite à la décision de M\_\_\_\_\_ d'ajouter des clauses d'amortissement imprévues, elle avait repris les discussions avec les différents instituts de prévoyance et obtenu de leur part des propositions plus favorables que celles initialement validées avec M\_\_\_\_\_. Elle avait également, à sa demande, procédé à une analyse financière de la proposition de L\_\_\_\_\_, laquelle était fondée sur le plan de refinancement qu'elle lui avait communiqué, en détaillant les risques et avantages.

B\_\_\_\_\_ SA a enfin exposé qu'après qu'il lui ait communiqué début juin sa décision de maintenir les emprunts hypothécaires auprès de L\_\_\_\_\_, elle avait, à sa demande, pris le soin d'estimer ses heures de travail, bien que ses honoraires ne soient pas basés sur un "time-sheet", mais sur les résultats obtenus. La rémunération proposée, soit 68'000 fr., représentant un quinzième des économies d'un million réalisées grâce à son intervention, s'inscrivait, compte tenu de leurs liens personnels, dans la perspective d'une transaction amicale conclue rapidement. Elle reflétait également l'espoir d'une poursuite de leur collaboration et ne prenait pas en compte le refinancement de sa résidence, pour lequel des honoraires de 40'000 fr. auraient pu être demandés (1% de 4 millions).

B\_\_\_\_\_ SA a conclu en espérant qu'une analyse objective lui permettrait de réaliser qu'il sortait largement bénéficiaire de leur partenariat et que ses efforts ainsi que la qualité des propositions formulées lui avaient non seulement permis d'obtenir de L\_\_\_\_\_ ce qu'il recherchait depuis longtemps mais également d'avoir une vision globale sur des éléments de son patrimoine financier qu'il n'avait pas nécessairement avant.

e. Par courrier du 3 décembre 2020, B\_\_\_\_\_ SA a, par l'intermédiaire de son avocat mandaté pour récupérer les montants dus, indiqué à A\_\_\_\_\_ qu'elle était disposée, à titre transactionnel, à mettre un terme à leur différend moyennant paiement d'une somme de 73'000 fr. A défaut d'acceptation, elle agirait en justice

afin d'obtenir le montant qui lui semblait approprié eu égard à l'activité déployée, précisant que le mandat confié était clairement, de par sa nature, destiné à être rémunéré.

B\_\_\_\_\_ SA a également rappelé à A\_\_\_\_\_ qu'elle avait entrepris diverses démarches pour identifier des sources de refinancement possibles et avait préparé des présentations. Grâce à son intervention, le financement accordé pour sa propriété privée avait été augmenté de 4 millions. En outre, M\_\_\_\_\_ avait formulé une offre très concurrentielle, à la suite de laquelle L\_\_\_\_\_ - qui n'avait pas souhaité perdre son client - avait finalement décidé de faire un geste commercial, ce qu'elle avait toujours refusé de faire auparavant.

f. A\_\_\_\_\_ a répondu le 22 décembre 2020 par l'intermédiaire de son avocat, exposant avoir été surpris, lors de l'évocation, de manière incidente, de la rémunération de B\_\_\_\_\_ SA au mois de mars 2020, par le caractère exorbitant de celle-ci au regard du montant des emprunts hypothécaires. Il en avait parlé avec N\_\_\_\_\_, qui l'avait rassuré en lui disant que les honoraires ne seraient dus qu'en cas de signature définitive des contrats de refinancement et d'obtention des crédits.

A\_\_\_\_\_ a ajouté ne pas avoir donné suite à l'offre de M\_\_\_\_\_ car il avait conditionné le refinancement à l'absence d'exigence d'amortissement, condition qui n'avait pas été acceptée par M\_\_\_\_\_. B\_\_\_\_\_ SA n'avait par ailleurs joué aucun rôle dans la renégociation des conditions de financement avec L\_\_\_\_\_. Ces discussions existaient depuis l'introduction d'un taux d'intérêt négatif. Il ne contestait toutefois pas que B\_\_\_\_\_ SA avait déployé une activité non négligeable, bien qu'elle n'ait abouti à aucun résultat, raison pour laquelle il avait, compte tenu des relations amicales anciennes qui liaient leurs familles respectives, proposé de verser une somme forfaitaire de 35'000 fr.

L'intitulé du courrier était le suivant: "*Monsieur* A\_\_\_\_\_ *c/* B\_\_\_\_\_ SA [...]"

g. Entendu en qualité de témoin, V\_\_\_\_\_, analyste financier depuis 2006 au sein de B\_\_\_\_\_ SA, a déclaré avoir travaillé au cours du premier semestre 2020 sur le projet de refinancement des emprunts immobiliers de A\_\_\_\_\_. Il avait procédé à une analyse de sensibilité du financement du portefeuille en estimant le coût d'un remboursement anticipé en cas de rupture de la relation bancaire par le client, en fonction des fluctuations des taux d'intérêts. Dans un deuxième temps, il avait examiné les possibilités de refinancement avec des conditions différentes. Son rôle consistait à offrir de la transparence au client quant aux options existantes. Il avait également participé aux démarches pour trouver d'autres prêteurs institutionnels (banques, assurances ou fond de prévoyance, soit [la banque] M\_\_\_\_\_, [les caisses de prévoyance] P\_\_\_\_\_ et W\_\_\_\_\_), en s'occupant de l'estimation des immeubles à refinancer. Il n'avait pas de souvenir quant à un

---

souhait des emprunteurs de ne pas avoir d'amortissement dans le refinancement. Les documents établis par B\_\_\_\_\_ SA revêtaient tous une certaine complexité. Leur longueur s'expliquait par la volonté de garantir une transparence envers le client. Selon lui, ces documents avaient une réelle utilité. Il s'agissait de trouver un juste équilibre afin de fournir de la transparence au client.

V\_\_\_\_\_ a par ailleurs déclaré ignorer ce qui avait été convenu concernant les modalités de fixation des honoraires. Il imaginait que la méthode de calcul n'était pas différente de celle habituellement appliquée par B\_\_\_\_\_ SA, à savoir 15 points de base x le nombre d'années x le montant du financement, avec la possibilité de consentir à des rabais. Le mode de rémunération figurant à la page 10 du document établi par B\_\_\_\_\_ SA en date du 31 mars 2020 correspondait à cette méthode de calcul. Il n'y avait pas de time-sheet, les honoraires de B\_\_\_\_\_ SA n'étant pas facturés à l'heure.

**h.** O\_\_\_\_\_ a déclaré avoir participé à deux séances avec B\_\_\_\_\_ SA. A\_\_\_\_\_ souhaitait que la proposition de refinancement ne prévoit pas d'amortissement. Il avait logiquement dû en faire part à B\_\_\_\_\_ SA. Les documents préparés par B\_\_\_\_\_ SA, notamment ceux du 24 février et du 31 mars 2020, n'étaient pas d'un grand apport. Ils contenaient trop d'explications et de chiffres et n'allaient pas suffisamment à l'essentiel. La solution proposée par M\_\_\_\_\_ était catastrophique et n'était absolument pas viable pour SI C\_\_\_\_\_ SA.

**F. a.** Par acte déposé en conciliation le 29 avril 2021 et introduit devant le Tribunal le 2 décembre 2021, B\_\_\_\_\_ SA a formé une demande en paiement à l'encontre de A\_\_\_\_\_, concluant, sous suite de frais, à la condamnation de ce dernier à lui verser une somme de 350'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 8 juin 2020.

A l'appui de son écriture, B\_\_\_\_\_ SA a fait valoir avoir conclu un contrat de mandat oral avec A\_\_\_\_\_, dans le cadre duquel elle avait effectué de nombreuses simulations et analyses financières, avait engagé des discussions avec plusieurs structures susceptibles de financer les prêts hypothécaires des mandants de A\_\_\_\_\_, avait proposé un plan de refinancement très avantageux de M\_\_\_\_\_ et avait contraint L\_\_\_\_\_ à accepter de négocier. Il avait été convenu que ses honoraires soient calculés en fonction de la plus-value concrète qu'elle apporterait à A\_\_\_\_\_. Or, le travail conséquent qu'elle avait accompli avait permis à A\_\_\_\_\_ d'obtenir des concessions de la part de L\_\_\_\_\_ qu'il n'était pas parvenu à obtenir par le passé et de réaliser des économies de près de 1'000'000 fr.

**b.** A\_\_\_\_\_ a conclu, sous suite de frais, au déboutement de B\_\_\_\_\_ SA de ses conclusions en paiement.

Il a fait valoir que si un contrat avait effectivement été conclu avec B\_\_\_\_\_ SA, il n'en était pas le cocontractant, n'étant pas le propriétaire des immeubles concernés par le travail déployé, et ne disposait donc pas de la légitimation

---

passive. Il était entré en contact avec B\_\_\_\_\_ SA en qualité d'administrateur des sociétés immobilières, respectivement de représentant direct de ses enfants et neveux.

A\_\_\_\_\_ a également fait valoir, dans l'hypothèse où sa légitimation passive devait être retenue, que le contrat conclu était un contrat de courtage, qu'il avait été convenu qu'une rémunération ne serait due qu'en cas de succès et qu'un rabais devait en tout état être accordé. Or, B\_\_\_\_\_ SA ne lui avait pas proposé de solution de refinancement satisfaisante, notamment s'agissant de l'absence d'obligation d'amortissement des prêts, et les efforts consentis par L\_\_\_\_\_ étaient le fruit des négociations menées par ses seuls soins et de la relation historique entre la famille [de] A\_\_\_\_\_ et la banque. Au demeurant, les analyses "*particulièrement complexes et d'une ampleur superflue*" de B\_\_\_\_\_ SA n'avaient été d'aucune utilité et celle-ci ne lui avait présenté que l'offre de M\_\_\_\_\_, à l'exclusion de tout autre acteur bancaire ou économique.

c. Le Tribunal a procédé à l'audition des parties ainsi que de plusieurs témoins. Leurs déclarations ont été reportées ci-dessus dans la mesure de leur pertinence pour l'issue du litige.

d. Le 31 août 2023, les parties ont, chacune, déposé des plaidoiries finales écrites, aux termes desquelles elles ont persisté dans leurs conclusions respectives.

B\_\_\_\_\_ SA a exposé que la rémunération qui lui était due s'élevait au minimum, sans tenir compte de la solution de refinancement obtenue pour la résidence privée de A\_\_\_\_\_, à 1'059'450 fr. correspondant à 0.15% de 35'315'000 fr., soit le montant des prêts hypothécaires fixes impactés par l'offre de L\_\_\_\_\_, x 20 ans, correspondant à la durée des prêts consentis. Consciente que la somme de 1'059'450 fr., bien que justifiée, pouvait paraître excessive et ayant convenu avec A\_\_\_\_\_ qu'un rabais serait appliqué, elle ne réclamait qu'une somme de 350'000 fr. Ce montant reflétait l'avantage économique dont avait bénéficié SI C\_\_\_\_\_ SA et tenait compte du montant des financements obtenus par celle-ci et SI E\_\_\_\_\_ SA, étant rappelé que le montant des prêts renégociés avec L\_\_\_\_\_ concernant SI C\_\_\_\_\_ SA s'élevait à 15'110'500 fr.

e. La cause a été gardée à juger le 3 octobre 2023.

### **EN DROIT**

1. Le jugement entrepris ayant été communiqué aux parties avant le 1<sup>er</sup> janvier 2025, la présente procédure d'appel 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.

- 
2. **2.1** L'appel est recevable pour avoir été interjeté auprès de l'autorité compétente (art. 120 al. 1 let. a LOJ), dans le délai utile de 30 jours et selon la forme prescrite par la loi (art. 130, 131 et 311 CPC), contre une décision finale de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) rendue dans une affaire patrimoniale dont la valeur litigieuse est, compte tenu des prétentions élevées en première instance, supérieure à 10'000 fr. (art. 91 al. 1 et 308 al. 2 CPC).

Le mémoire de réponse et d'appel joint est également recevable, ayant été déposé dans le délai et la forme prescrits par la loi (art. 312 et 313 al. 1 CPC). Il en va de même des écritures subséquentes des parties (art. 316 al. 2 CPC).

Par souci de simplification et pour respecter le rôle initial des parties devant la Cour, A\_\_\_\_\_ sera désigné ci-après comme l'appelant et B\_\_\_\_\_ SA comme l'intimée.

**2.2** La Chambre de céans revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC), dans les limites posées par les maximes des débats et de disposition applicables au présent contentieux (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC). La procédure ordinaire s'applique (art. 219 et ss CPC).

3. L'appelant soutient que les allégués de fait nos 61, 97, 100, 101, 111, 120, 121, 124, 125 et 127 formulés par l'intimée dans son mémoire de réponse et d'appel joint sont nouveaux et donc irrecevables.

**3.1** La Cour examine d'office la recevabilité des faits nouveaux en appel (REETZ/HILBER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 2013, n. 26 ad art. 317 CPC).

Un fait, à savoir l'allégation ou la contestation d'un fait, est nouveau lorsqu'il n'a ni été (régulièrement) allégué ou offert en première instance, ni retenu par le premier juge (BASTONS BULLETTI, Petit commentaire CPC, 2020, n. 2 ad art. 317 al. 1 CPC).

Aux termes de l'art. 317 al. 1 CPC, de tels faits sont admissibles en appel pour autant qu'ils soient invoqués sans retard (let. a) et qu'ils n'aient pas pu l'être en première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Ces conditions sont cumulatives (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1).

L'admissibilité de faits survenus avant la fin des débats principaux de première instance, respectivement avant que la cause ait été gardée à juger (*pseudo nova*) est ainsi largement limitée en appel, dès lors qu'ils sont irrecevables lorsque le plaideur aurait déjà pu les introduire dans la procédure de première instance s'il avait été diligent (ATF 143 III 42 consid. 4.1). Il appartient au plaideur qui entend les invoquer devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons

pour lesquelles le fait n'a pas pu être allégué en première instance (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1).

L'allégation d'un pseudo nova en appel est envisageable lorsque seule la lecture du jugement attaqué confère de la pertinence à cet allégué, si bien que l'absence de cette allégation devant le premier juge ne saurait être érigée en un défaut de la diligence requise par l'art. 317 al. 1 let. b CPC (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_540/2014 du 18 mars 2015 consid. 3.1 et les références doctrinales citées).

Les faits nouveaux présentés tardivement doivent être déclarés irrecevables (JEANDIN, Commentaire romand CPC, 2<sup>ème</sup> éd., 2019, n. 3 ad art. 317 CPC).

**3.2** En l'espèce, les allégations litigieuses se rapportent à des faits survenus antérieurement à la date à laquelle le premier juge a gardé la cause à juger. Dès lors, si elles devaient être considérées comme nouvelles, leur recevabilité ne sera admise que dans la mesure où elles ne pouvaient pas être invoquées en première instance.

S'agissant de l'allégation no 61, si l'analyse effectuée par l'intimée du document élaboré par L\_\_\_\_\_ le 27 février 2020 a été alléguée par les parties en première instance (allégués nos 61 à 63 de la demande et no 67 de la réponse), il n'a en revanche jamais été exposé que cette analyse aurait été requise par l'appelant. Ce dernier a au contraire indiqué, dans son mémoire de réponse de première instance, que le document élaboré par L\_\_\_\_\_ avait été transmis à l'intimée pour information, ce que cette dernière a admis (allégué no 66 de la réponse). Ladite allégation sera en conséquence déclarée irrecevable en tant qu'elle mentionne que l'analyse susmentionnée a été requise par l'appelant, l'intimée ne soutenant pas qu'elle aurait été empêchée de se prévaloir de ce fait plus tôt.

Concernant l'allégation no 97, elle ne présente pas, contrairement à ce que soutient l'appelant, un caractère nouveau, l'intimée ayant allégué les faits concernés dans sa demande en paiement (allégués nos 113 à 116). Sa recevabilité sera en conséquence admise.

Les allégations nos 100 et 101 comprennent tant des faits déjà allégués par l'intimée en première instance ou ressortant du jugement entrepris, donc recevables, que des faits nouveaux (message du 19 mars 2020 et phrases 2 à 5 du message du 22 avril 2020). Ces faits nouveaux n'apparaissant toutefois pas décisifs pour l'issue du litige, leur recevabilité peut demeurer indéterminée.

L'allégation no 111, qui se limite à paraphraser les déclarations d'un témoin déjà prises en compte dans le jugement attaqué avant d'en retranscrire le contenu, ne saurait être qualifiée de nouvelle. Sa recevabilité sera en conséquence admise.

Il en va de même des allégations nos 120 et 121. La première ne constitue qu'une reformulation de ce qui a déjà été exposé dans le courrier du 22 septembre 2020, dont le contenu a été reporté dans le jugement entrepris. La seconde reproduit des passages de documents produits et allégués en première instance par l'appelant (pièces nos 6 et 8 déf. et allégués nos 107 à 109, 112 et 113 du mémoire de réponse de l'appelant), soit un courriel du 17 juin 2020 et un courrier du 22 septembre 2020 rédigés par l'intimée. Si certaines parties de ces passages n'ont effectivement pas été alléguées lors du double échange d'écritures de première instance, elles ne sauraient toutefois être qualifiées d'irrecevables. En effet, dans la mesure où le premier juge a procédé à une libre appréciation des documents concernés, en mentionnant, dans le jugement entrepris, certains éléments non allégués, l'intimée doit être autorisée à se prévaloir d'une constatation incomplète des faits issus de ces documents, la Cour de céans contrôlant librement l'appréciation des preuves effectuée par le premier juge.

Enfin, la recevabilité des allégations nos 124 et 127 peut demeurer indéterminée, leur contenu n'étant pas susceptible d'influer de manière décisive sur le sort du litige. Quant à l'allégation no 125, elle ne saurait être considérée comme nouvelle dans la mesure où les faits mentionnés résultent du jugement entrepris (ch. 23 et 33). C'est en conséquence à tort que l'appelant plaide son irrecevabilité.

4. Les parties reprochent au premier juge d'avoir omis de prendre en compte, respectivement d'avoir établi de manière erronée, certains faits.

L'état de fait retenu par le Tribunal a été rectifié et complété dans la mesure utile sur la base des actes et des pièces de la présente procédure, de sorte que le grief des parties en lien avec la constatation inexacte des faits ne sera pas traité plus avant.

5. Le Tribunal a retenu qu'il ressortait très clairement de l'instruction qu'un contrat avait été conclu entre l'intimée et l'appelant personnellement. Les éléments au dossier démontraient en effet que l'appelant gérait personnellement les affaires de sa famille et celles des sociétés dont il était l'administrateur unique. L'\_\_\_\_\_ avait d'ailleurs toujours traité personnellement avec lui, sans se soucier de la qualité en laquelle il agissait. Ainsi, alors que le courrier que l'appelant avait adressé à la banque au mois de mai 2015 par l'entremise de son conseil concernait SI C\_\_\_\_\_ SA, l'intitulé du courrier mentionnait uniquement son nom et il s'exprimait en son nom propre. L'appelant avait procédé de la même manière dans le cadre de ses relations contractuelles avec l'intimée, continuant à gérer personnellement les affaires de sa famille, certaines au travers des sociétés dont il était l'administrateur. Ainsi, lorsque l'intimée avait réclamé le paiement de ses honoraires, l'intitulé du courrier de réponse indiquait le nom de l'appelant. En outre, l'appelant était toujours désigné nommément comme destinataire des courriers produits dans la procédure et signait en son nom personnel, sans jamais

---

faire état d'une éventuelle qualité de représentant de l'un ou l'autre des emprunteurs. Il n'avait par ailleurs utilisé aucun en-tête de l'une ou l'autre des sociétés qu'il administrait. Ainsi, durant toute la relation contractuelle, l'appelant avait interagi avec l'intimée en son nom propre et à titre personnel, de sorte qu'il fallait admettre sa qualité pour défendre.

**5.1** L'appelant reproche au premier juge d'avoir retenu qu'il disposait de la légitimation passive, soutenant être intervenu auprès de l'intimée en qualité d'administrateur des sociétés immobilières, respectivement de représentant direct de ses enfants et neveux.

Il fait valoir qu'il est légitime qu'il traite personnellement avec des tiers au nom et pour le compte de SI C\_\_\_\_\_ SA, SI D\_\_\_\_\_ SA et SI E\_\_\_\_\_ SA, dès lors qu'il est l'administrateur unique de ces sociétés et qu'une personne morale ne peut agir que par l'entremise de ses organes. Les sociétés concernées disposant d'une personnalité juridique distincte de la sienne, elles ne sauraient être confondues avec lui. Il en va de même pour ses enfants et neveux. Le fait qu'il soit désigné nommément comme destinataire des courriers produits dans la procédure et que son nom figure dans l'en-tête du courrier responsif de son conseil n'est pas probant dès lors que c'est l'intimée qui a décidé de s'adresser exclusivement à lui. En outre, le contrat avec l'intimée ayant été conclu oralement, l'usage d'une lettre avec l'en-tête de l'une ou l'autre des sociétés immobilières n'a pas été nécessaire. L'intégralité des documents émis par l'intimée, les échanges avec les différents intervenants impliqués et les documents préparés par ces derniers démontrent que seuls les sociétés immobilières et les enfants H\_\_\_/I\_\_\_/J\_\_\_/K\_\_\_\_\_ ont été liés par une relation contractuelle avec l'intimée.

L'appelant fait également valoir que n'étant pas partie aux contrats de crédits contractés avec L\_\_\_\_\_ et M\_\_\_\_\_, les cocontractants étant les sociétés immobilières ainsi que les enfants H\_\_\_/I\_\_\_/J\_\_\_/K\_\_\_\_\_, seuls propriétaires des immeubles, il ne pouvait pas bénéficier des prétendus résultats promis par l'intimée. Ce fait était connu de l'intimée puisque la documentation remise comprenait notamment les contrats de crédit. Ainsi, en sa qualité de professionnelle, l'intimée ne peut raisonnablement soutenir avoir contracté avec lui au motif qu'il était son seul interlocuteur.

**5.2** La légitimation active ou la légitimation passive relève du fondement matériel de l'action; elle appartient au sujet (actif ou passif) du droit invoqué en justice (ATF 142 III 782 consid. 3.1.3.2; 130 III 417 consid. 3.1 et 3.4; 126 III 59 consid. 1a; 125 III 82 consid. 1a). Le défaut de légitimation active ou passive entraîne le rejet de la demande (ATF 142 III 782 consid. 3.1.3).

**5.3** Aux termes de l'art. 32 al. 1 CO, applicable aux personnes morales sous réserve de dispositions spéciales contraires (art. 40 CO), les droits et obligations

dérivant d'un contrat fait au nom d'une autre personne par un représentant autorisé passent au représenté. Il s'ensuit que le représentant n'est pas lié par l'acte accompli, lequel produit immédiatement ses effets dans la sphère du représenté (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_378/2016 du 11 janvier 2017 consid. 3.2.3.1; CARRON/WESSNER, Droit des obligations, Partie générale, 2022, p. 324).

Les effets de la représentation ne naissent que si le représentant dispose du pouvoir de représentation, c'est-à-dire s'il est habilité à faire naître des droits et des obligations directement en faveur et à la charge du représenté, et si le représentant a la volonté d'agir comme tel (ATF 126 III 59 consid. 1b et les arrêts cités).

La représentation directe suppose ainsi que le représentant agisse au nom du représenté. Il doit manifester - expressément ou tacitement (ATF 126 III 59 consid. 1b) - qu'il n'agit pas en son nom, mais en celui du représenté. L'existence d'un rapport de représentation est normalement établie lorsque telle était l'intention réelle du représenté (qui a voulu que le représentant agisse en son nom), du représentant (qui a voulu agir au nom du représenté) et du tiers (qui a voulu/accepté que le représentant passe l'acte juridique au nom du représenté). Si cette volonté (réelle et commune) ne peut être établie en fait (interprétation subjective), l'existence d'un rapport de représentation doit être retenue si le tiers pouvait l'inférer du comportement du représentant, interprété selon le principe de la confiance (interprétation objective) (art. 32 al. 2 CO; ATF 146 III 121 consid. 3.2.1 et les arrêts cités). Un rapport de représentation doit également être retenu s'il était indifférent au tiers de traiter avec le représentant ou le représenté (cf. art. 32 al. 2 CO; arrêt du Tribunal fédéral 4C\_78/2007 du 9 janvier 2008 consid. 5.1.1).

Il incombe au représentant de prouver qu'il n'a pas agi en son nom propre mais au nom du représenté lorsque le tiers dirige une action contre lui (CARRON/WESSNER, op. cit., 2022, p. 290).

**5.4** La jurisprudence admet cependant qu'il y a abus de droit si une personne attend d'être recherchée personnellement pour faire état de sa qualité de représentant qu'elle n'a pas révélée lors de la conclusion du contrat (ATF 117 II 387 consid. 2a; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_473/2011 du 22 décembre 2011 consid. 2.2 et 4A\_757/2011 du 3 avril 2012 consid. 2.2).

Dans l'arrêt 4A\_473/2011 du 22 décembre 2011, le Tribunal fédéral a ainsi considéré que le recourant, qui, au moment de conclure, n'avait pas indiqué à l'architecte mandaté pour la transformation d'immeubles agir au nom et pour le compte de la société propriétaire de ceux-ci et dont les déclarations laissaient supposer un engagement personnel, commettait un abus de droit manifeste en invoquant sa qualité de représentant une fois poursuivi en justice (consid. 2.2).

---

Dans l'arrêt ACJC/1485/2008 du 5 décembre 2008, la Cour de justice, se référant à l'ATF 117 II 387, a estimé que l'appelante, chargée de la direction de travaux, commettait un abus de droit en opposant à l'entreprise qu'elle avait mandatée pour réaliser des travaux de plâtrerie et de peinture qu'elle avait agi en qualité de représentante du maître d'ouvrage qu'au stade du procès engagé à son encontre (consid. 2.10).

Enfin, dans l'arrêt ACJC/1515/2005 du 16 décembre 2005, la Cour de justice a retenu que l'intimée commettait un abus de droit en soulevant le moyen de la représentation directe seulement après avoir été assignée en justice alors que, bien que représentée par un avocat, elle n'avait pas contesté sa qualité de cocontractante lorsque l'appelante lui avait réclamé le paiement de ses honoraires (consid. 4.5).

**5.5** En l'espèce, il ne ressort pas du dossier - et cela n'est pas allégué – que, au moment de nouer la relation contractuelle, l'appelant aurait expressément communiqué à l'intimée qu'il agissait au nom et pour le compte des sociétés immobilières et des enfants H\_\_\_/I\_\_\_/J\_\_\_/K\_\_\_\_\_.

Se pose en conséquence la question de savoir si l'intimée devait inférer des circonstances l'existence d'un rapport de représentation ou s'il lui était indifférent de traiter avec l'appelant ou les prétendus représentés.

Cette question peut toutefois demeurer indécise. En effet, même s'il devait être considéré que les conditions à l'application des effets de la représentation sont réalisées, la légitimation passive de l'appelant devrait être admise.

Il ressort en effet du dossier que l'intimée, quand bien même elle aurait dû savoir qu'il existait un rapport de représentation, n'avait pas conscience, pendant toute la durée de la relation contractuelle et jusqu'à l'introduction de la présente procédure, que l'appelant n'agissait pas en son nom personnel. Elle a en effet correspondu et échangé uniquement avec l'appelant, qui, comme le relève le premier juge, était le destinataire des courriers produits dans la procédure, a adressé sa proposition d'honoraires directement à celui-ci et l'a assigné personnellement en justice. L'appelant reconnaît d'ailleurs dans son appel subir "*cette erreur élémentaire d'appréciation depuis plusieurs années*".

Or, l'appelant, par son comportement, a conforté l'intimée dans son erreur. Il a en effet signé en son nom personnel toutes les correspondances échangées avec l'intimée, tant durant la relation contractuelle qu'après sa résiliation. En outre, lorsque l'intimée lui a adressé une proposition d'honoraires, l'appelant s'est limité à contester le bien-fondé du montant réclamé. A aucun moment, il n'a précisé qu'il n'était pas le débiteur desdits honoraires. Au contraire, en exprimant des doutes sur le fait que l'intimée ait travaillé pour lui à hauteur des heures annoncées et en proposant de lui verser à bien plaisir une somme de 35'000 fr., l'appelant a laissé

---

penser qu'il s'était engagé à titre personnel. De même, lorsque l'intimée l'a personnellement interpellé une dernière fois afin de trouver une solution transactionnelle à leur différend, l'appelant, qui s'était entre-temps entouré des services d'un avocat, n'a à nouveau pas contesté sa qualité de débiteur, se contentant une nouvelle fois de remettre en cause le bien-fondé des honoraires réclamés. Or, contrairement à ce que soutient l'appelant, il s'agissait indéniablement d'un moyen lui permettant de se défendre à titre personnel. Preuve en est qu'il s'en prévaut dans le cadre de la présente procédure. Ce n'est que lorsque l'intimée a introduit la présente procédure en paiement à son encontre que l'appelant a, pour la première fois, soutenu avoir agi en qualité d'administrateur des sociétés immobilières, respectivement de représentant direct des enfants H\_\_\_/I\_\_\_/J\_\_\_/K\_\_\_\_\_.

Il convient donc d'admettre, conformément à la jurisprudence, qu'en attendant d'être recherché personnellement pour faire valoir qu'il n'a pas procédé en son nom, l'appelant a commis un abus de droit, qui ne saurait être protégé. Il y a en conséquence lieu de le tenir pour personnellement engagé.

En tout état de cause, la légitimation passive de l'appelant devrait à tout le moins être admise en ce qui concerne SI C\_\_\_\_\_ SA et SI E\_\_\_\_\_ SA en application du principe de la transparence (sur le principe de la transparence cf. ATF 144 III 541 consid. 8). Il y a en effet lieu d'admettre que l'appelant se prévaut abusivement de la personnalité juridique distincte desdites sociétés immobilières dans le but de se soustraire à ses obligations contractuelles, dans la mesure où il en est l'actionnaire et l'administrateur unique et où il ressort du dossier qu'il ne fait lui-même pas de distinction entre les sociétés concernées et sa propre personne (cf. let. B.e, C.e et E.c EN FAIT).

La décision du premier juge d'admettre la légitimation passive de l'appelant sera en conséquence confirmée par substitution de motifs.

- 6.** Le Tribunal a qualifié la relation contractuelle nouée par les parties de contrat de mandat. Il a retenu que le contrat ne pouvait pas être qualifié de courtage dès lors que la nature des services fournis par l'intimée ne laissait aucun doute sur le fait qu'elle avait accompli un travail conséquent. La rémunération due à l'intimée devait en conséquence être fixée sur la base des critères applicables au mandat.

**6.1** L'appelant reproche au premier juge d'avoir violé l'art. 412 CO en qualifiant le contrat de mandat. Il soutient que dans la mesure où les parties ont convenu d'une rémunération dépendant de l'obtention par l'intimée d'un résultat, à savoir un refinancement des immeubles des emprunteurs, et non de l'ampleur du travail effectué, l'existence d'un contrat de courtage aurait dû être retenu. Le fait que la mission de l'intimée impliquait préalablement une analyse financière de la

---

situation ne saurait avoir une incidence sur la nature du contrat, une telle analyse étant inhérente à tous les contrats de courtage.

Contrairement à ce que soutient l'intimée, ce grief respecte les exigences de motivation. L'appelant explique en effet de manière suffisamment compréhensible en quoi il considère que la motivation du premier juge est erronée, d'autant plus que celle-ci est relativement sommaire.

**6.2** La qualification juridique d'un contrat se base sur le contenu de celui-ci (ATF 144 III 43 consid. 3.3). Dans une première étape, il s'agit de déterminer le contenu du contrat en recherchant la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective, art. 18 al. 1 CO) ou, si une telle intention ne peut être constatée, d'interpréter le contenu du contrat selon le principe de la confiance (interprétation normative ou objective) (ATF 144 III 43 consid. 3.3; 140 III 134 consid. 3.2). Une fois le contenu du contrat déterminé, il s'agit, dans une seconde étape et sur cette base, de catégoriser juridiquement la convention (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_117/2024 du 21 août 2024 consid. 4.1; 4A\_93/2022 du 3 janvier 2024 consid. 3.1 et 4A\_141/2023 du 9 août 2023 consid. 3.1.1).

**6.2.1** Aux termes de l'art. 394 CO, le mandat est un contrat par lequel le mandataire s'oblige, dans les termes de la convention, à gérer l'affaire dont il s'est chargé ou à rendre les services qu'il a promis (al. 1). Une rémunération est due au mandataire si la convention ou l'usage lui en assure une (al. 3).

Les honoraires dus à un mandataire sont fixés en première ligne d'après la convention des parties (ATF 135 III 259 consid. 2.2). En vertu du principe de la liberté contractuelle (art. 19 al. 1 CO), les parties sont, dans les limites générales du droit, libres dans la manière de fixer le montant des honoraires (ATF 138 III 449 consid. 4.2.2). Il est ainsi admis qu'elles peuvent convenir d'honoraires dépendant - entièrement ou partiellement - du résultat obtenu (ATF 144 III 43 = JdT 2018 II 207; WERRO, Commentaire romand CO I, 3<sup>ème</sup> éd., 2021, n. 44 ad art. 394 CO; MÜLLER, Contrats de droit suisse, Présentation systématique des contrats les plus importants en pratique, 2021, n. 3034, p. 646; OSER/WEBER, Commentaire bâlois CO I, 7<sup>ème</sup> éd., 2020, n. 37 ad art. 394 CO; VISCHER, PJA 2018 p. 521 et 522; TERCIER/BIERI/CARRON, Les contrats spéciaux, 5<sup>ème</sup> éd., 2016, n. 4597, p. 658 et 659).

**6.2.2** Selon l'art. 412 CO, le courtage est un contrat par lequel le courtier est chargé, moyennant salaire, soit d'indiquer à l'autre partie l'occasion de conclure une convention (courtage d'indication), soit de lui servir d'intermédiaire pour la négociation d'un contrat (courtage de négociation) (al. 1). Les règles du mandat (art. 394 ss CO) sont applicables au courtage (al. 2), en tant qu'elles sont compatibles avec la nature de ce contrat (ATF 144 III 43 consid. 3.1; 139 III 217 consid. 2.3; 110 II 276 consid. 2a).

---

Le courtage doit présenter les deux éléments essentiels suivants: il doit être conclu à titre onéreux et les services procurés par le courtier, qu'il soit indicateur ou négociateur, doivent tendre à la conclusion d'un contrat, qu'elle qu'en soit sa nature (ATF 144 III 43 consid. 3.1.1; 131 III 268 consid. 5.1.2).

Selon l'art. 413 al. 1 CO, le courtier a droit à son salaire dès que l'indication qu'il a donnée ou la négociation qu'il a conduite aboutit à la conclusion du contrat. Pour prétendre à un salaire, le courtier doit ainsi prouver, d'une part, qu'il a agi et, d'autre part, que son intervention a été couronnée de succès (ATF 144 III 43 consid. 3.1.1; 131 III 268 consid. 5.1.2; 124 III 481 consid. 3a). Cette disposition est de droit dispositif (ATF 131 III 268 consid. 5.1.2).

**6.2.3** Les activités convenues contractuellement sont décisives pour délimiter le mandat ordinaire du courtage. Si elles n'incluent pas uniquement l'indication d'occasions de conclure un contrat mais aussi une activité d'intermédiaire, les activités qui dépassent ou ne sont pas indispensables pour le rôle d'intermédiaire, comme notamment la fourniture de conseils, font pencher en faveur de l'application prépondérante des règles du mandat (ATF 144 III 43 consid. 3.1.2; 124 III 155 consid. 2b).

**6.3** Lorsqu'une convention comprend des éléments relevant de plusieurs contrats nommés, on parle de contrat mixte, lequel doit être appréhendé comme un seul et unique accord. En présence d'un tel contrat, les différentes questions juridiques à résoudre doivent être régies par les normes légales ou les principes juridiques qui sont adaptés à chacune d'elles. Pour déterminer quelles règles légales sont applicables à chacune des questions litigieuses, il convient de rechercher le "*centre de gravité des relations contractuelles*", appréhendées comme un accord global unique (ATF 144 III 43 consid. 3.1.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_219/2020 du 12 mars 2021 consid. 3.1).

**6.4** En l'espèce, il ressort des développements qui précèdent que, tant en matière de mandat que de courtage, les contractants peuvent, en vertu du principe de la liberté contractuelle, librement décider, dans les limites de la loi, des critères de rémunération applicables. Ainsi, le fait que les parties aient convenu que l'intimée ne pouvait prétendre à une rémunération qu'en cas de succès ne permet pas, contrairement à ce que soutient l'appelant, de conclure qu'elles étaient liées par un contrat de courtage.

Pour qualifier la relation contractuelle nouée par les parties, il convient de se référer aux activités convenues.

A teneur du dossier, l'activité déployée par l'intimée en faveur de l'appelant a consisté en la recherche, la sélection et la négociation de solutions de refinancement pour les immeubles appartenant aux sociétés immobilières et aux enfants H\_\_\_/I\_\_\_/J\_\_\_/K\_\_\_\_\_, en la réalisation et la présentation d'analyses de

---

la situation financière desdits immeubles, des modalités de financement envisageables ainsi que des offres de financement reçues et en la fourniture de conseils. Entre le 24 février et le 19 mai 2020, l'intimée a rédigé dix analyses, recommandations ou notes destinées à l'appelant, dont certaines comprenaient de nombreuses pages et revêtaient, selon le témoin V\_\_\_\_\_, une certaine complexité. L'appelant a d'ailleurs reconnu, comme le relève à juste titre le premier juge, que l'intimée a déployé une activité "*non négligeable*".

Si l'activité de recherche, de sélection et de négociation de solutions de refinancement apparaît relever du contrat de courtage, les autres prestations, qui ont nécessité un travail d'une certaine importance dépassant manifestement ce qui était nécessaire à la conclusion de nouveaux contrats de financement, semblent en revanche davantage relever du contrat de mandat.

La relation contractuelle s'apparente ainsi, à première vue, à un contrat mixte présentant des aspects du contrat de courtage et de mandat. Sa qualification précise peut toutefois rester indéterminée.

En effet, les parties s'accordent sur le fait qu'elles ont convenu que l'intimée percevrait une rémunération de 0.15% HT par année du montant du prêt effectivement obtenu grâce à son intervention uniquement en cas de succès et qu'un rabais serait en tout état accordé.

Dans la mesure où les parties ne soutiennent pas que cet accord contreviendrait à la loi et compte tenu de l'application du principe de la liberté contractuelle dans ce domaine, il convient de s'y référer afin de déterminer si l'intimée peut prétendre au paiement d'honoraires et, le cas échéant, à hauteur de quel montant.

7. Le Tribunal a considéré que l'activité déployée par l'intimée avait permis d'obtenir la conclusion de nouveaux contrats de prêts avec L\_\_\_\_\_ et qu'elle pouvait en conséquence, sur le principe, prétendre à une rémunération. S'il était exact que l'intimée n'avait pas été présente lors de la conclusion desdits contrats, il n'en demeurerait pas moins que sans l'offre de M\_\_\_\_\_ obtenue par l'intimée, L\_\_\_\_\_ n'aurait jamais accepté de renégocier les contrats conclus initialement, comme l'avait confirmé le témoin S\_\_\_\_\_. Il ressortait en effet de ce témoignage qu'entre 2015 et 2020, L\_\_\_\_\_ avait refusé de négocier de nouvelles conditions contractuelles malgré le mécontentement de l'appelant. Lorsque l'offre de M\_\_\_\_\_ lui avait été présentée, elle avait dans un premier temps répondu qu'elle ne pouvait pas rivaliser avant de finalement reprendre contact avec l'appelant afin de lui soumettre une proposition tenant compte de ladite offre. Cela démontrait que l'allégué de l'appelant selon lequel la proposition de M\_\_\_\_\_ n'était pas acceptable pour SI C\_\_\_\_\_ SA ainsi que celui selon lequel les négociations avec L\_\_\_\_\_ n'avaient jamais cessé étaient contraires à la vérité. Il était ainsi établi que L\_\_\_\_\_ n'avait accepté d'engager des discussions qu'au moment où elle

---

s'apprêtait à perdre son client qui était sur le point de contracter avec M\_\_\_\_\_, comme en attestaient les démarches très avancées auprès du notaire.

**7.1** L'appelant reproche au premier juge d'avoir considéré que la conclusion des nouveaux accords de financement avec L\_\_\_\_\_ était le résultat de l'activité déployée par l'intimée.

Il fait valoir que la seule et unique solution de refinancement présentée par l'intimée à l'issue de plusieurs mois de travail a été une proposition de M\_\_\_\_\_. Cette solution n'était au demeurant pas satisfaisante dès lors qu'elle impliquait une obligation d'amortissement alors qu'il avait posé comme condition l'absence d'une telle obligation. L'existence de cette condition, bien que confirmée par les témoins O\_\_\_\_\_ et S\_\_\_\_\_, n'a pas été prise en compte par le premier juge et aurait dû conduire au rejet des prétentions de l'intimée. Quant aux rapports et autres analyses établis par l'intimée, ils ne nécessitaient pas, malgré leur volume, un travail conséquent et leur longueur est inversement proportionnelle à leur utilité.

L'appelant fait également valoir avoir, parallèlement à sa collaboration avec l'intimée, continué à échanger avec L\_\_\_\_\_ dans le but d'obtenir de meilleures conditions de financement. Or, ce sont ces échanges, auxquels l'intimée n'a pas participé, ainsi que la relation de longue date entre la famille [de] A\_\_\_\_\_ et la banque qui ont conduit à la proposition de L\_\_\_\_\_, ce qu'ont confirmé les témoins O\_\_\_\_\_, S\_\_\_\_\_ et U\_\_\_\_\_. Le document établi par L\_\_\_\_\_ le 27 février 2020, que le premier juge a omis de prendre en compte, démontre également la volonté de la banque de maintenir sa relation avec la famille [de] A\_\_\_\_\_, indépendamment de la formulation d'une offre concurrente. L'intimée était d'ailleurs consciente de son absence de rôle dans la conclusion de nouveaux accords avec L\_\_\_\_\_ puisqu'elle n'avait pas réclamé la somme qui lui aurait supposément été due si son intervention avait été un succès.

**7.2** Pour déterminer le contenu d'un contrat, la volonté des parties est déterminante (art. 18 al. 1 et 19 al. 1 CO).

Conformément aux principes généraux dégagés par la jurisprudence, il faut procéder à l'interprétation des manifestations de volonté des parties en deux phases, deux fondements légaux pouvant entrer en jeu, à savoir la réelle et commune intention des parties (art. 18 al. 1 CO), qui a pour fondement ce que les parties ont réellement voulu, et, subsidiairement, le principe de la confiance (art. 1 al. 1 CO en relation avec l'art. 2 CC), qui a pour but la protection de la sécurité des transactions (sur ces principes généraux, cf. ATF 144 III 93 consid. 5.2.2 et 5.2.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_420/2024 du 11 février 2025 consid. 5.3.1).

**7.3** En l'espèce, les parties s'accordent sur le fait que l'intimée ne pouvait prétendre à une rémunération qu'à la condition qu'un nouveau contrat de

---

financement, répondant aux attentes de l'appelant, soit conclu et que la conclusion de ce nouveau contrat soit le résultat de son activité.

Il n'est pas contesté que les nouveaux contrats de financement contractés auprès de L\_\_\_\_\_ étaient conformes aux attentes de l'appelant. Le résultat souhaité ayant été atteint, peu importe en conséquence de déterminer si la solution de refinancement auprès de M\_\_\_\_\_ proposée par l'intimée respectait les conditions prétendument posées par l'appelant.

Reste toutefois encore à résoudre la question litigieuse de savoir si l'intervention de l'intimée est à l'origine de la conclusion des nouveaux contrats de financement auprès de L\_\_\_\_\_.

Il ressort du dossier qu'avant la conclusion desdits contrats, l'appelant avait déjà fait part à L\_\_\_\_\_, la première fois en 2015, de son mécontentement quant aux coûts de financement des prêts hypothécaires. Toutefois, malgré l'insatisfaction de l'appelant et la relation qui les liait, L\_\_\_\_\_ ne lui a jamais proposé de solution financière conforme à ses attentes. Ainsi, alors même que, selon les dires de l'appelant, une résiliation des rapports contractuels avait été évoquée dans le but d'obtenir une amélioration des conditions de financement, la proposition formulée au mois de février 2020 demeurait insuffisante. Ce n'est que lorsque les parties ont, le 21 avril 2020, informé L\_\_\_\_\_ des démarches en cours auprès de M\_\_\_\_\_ et des conditions de financement proposées par cette banque que L\_\_\_\_\_ a consenti à améliorer de manière significative son offre contractuelle.

Il apparaît en conséquence que quand bien même la relation de longue date entre L\_\_\_\_\_ et la famille [de] A\_\_\_\_\_ ait pu jouer un rôle dans la décision de la banque de proposer des conditions économiques plus avantageuses, l'élément déclencheur n'a pas été cette relation mais l'offre de financement de M\_\_\_\_\_, laquelle a été obtenue uniquement grâce au travail déployé par l'intimée. Il ne ressort en effet pas du dossier qu'entre l'entretien du 21 avril 2020 et l'offre de L\_\_\_\_\_ du 18 mai 2020, d'autres événements seraient survenus qui auraient décidé la banque à faire un effort répondant aux attentes de l'appelant. En particulier, il n'est pas démontré que des discussions seraient intervenues entre l'appelant et L\_\_\_\_\_ durant cette période. Au contraire, le témoin S\_\_\_\_\_ a déclaré que c'était la banque qui avait repris contact avec l'appelant après l'entretien du mois d'avril 2020. Il a par ailleurs confirmé que l'offre de refinancement formulée par L\_\_\_\_\_ avait été motivée par la proposition de M\_\_\_\_\_, qui avait servi de point de référence et qu'elle constituait une concession exceptionnelle. L'offre de L\_\_\_\_\_ du 18 mai 2020 fait au demeurant expressément référence à ladite proposition.

Il importe peu que l'appelant ne considérait pas l'offre de financement de M\_\_\_\_\_ acceptable. En effet, seul est déterminant le fait que l'obtention de cette

---

offre concurrentielle par l'intimée ait permis de faire fléchir L\_\_\_\_\_. De même, le fait que l'appelant ait été l'unique interlocuteur de la banque lors des discussions ayant suivi l'offre de la banque n'est également pas décisif, dès lors qu'il est établi que sans l'intervention de l'intimée l'offre n'aurait pas été formulée. L'intimée a au demeurant apporté son soutien à l'appelant dans le cadre de ces discussions puisqu'elle lui a remis une note comparant l'offre de L\_\_\_\_\_ à celle formulée par M\_\_\_\_\_, à la suite de laquelle l'appelant a sollicité un effort financier supplémentaire de L\_\_\_\_\_ qu'il a obtenu.

Au vu de ce qui précède, c'est à juste titre que le premier juge a retenu que l'activité déployée par l'intimée était à l'origine de la conclusion de nouveaux contrats de prêts hypothécaires avec L\_\_\_\_\_ et que l'intimée pouvait en conséquence, sur le principe, prétendre à une rémunération. Le jugement entrepris sera dès lors confirmé sur ce point.

Bien que le jugement entrepris ne le relève pas, l'activité déployée par l'intimée, comme le relève à juste titre celle-ci, a également permis l'obtention d'un financement complémentaire de 4'000'000 fr. pour la résidence de l'appelant. Le rôle joué par l'intimée dans la conclusion de ce contrat de prêt est attesté par les notes du 16 et 21 avril 2020 et les messages du 27 mars 2020 ainsi que du 15, 22 et 27 avril 2020.

Se pose encore la question de la quotité de la rémunération due, qui est également litigieuse.

- 8.** Le Tribunal, après avoir indiqué faire siens les chiffres avancés par l'intimée relatif au montant total des prêts accordés et à la durée de ceux-ci compte tenu du refus de l'appelant de produire les documents nécessaires, a considéré qu'il fallait tenir compte du fait qu'un rabais avait été promis par l'intimée. Celle-ci avait par ailleurs admis, dans ses dernières écritures, qu'une application stricte de la convention de rémunération conduisait à des honoraires qui pouvaient paraître excessifs. Les honoraires dus seraient en conséquence arrêtés à la somme initialement demandée par l'intimée à l'appelant, soit 68'000 fr. Indépendamment du gain réalisé par l'appelant dans l'opération, ce montant paraissait en adéquation avec le temps consacré au dossier et le travail accompli. Il avait en outre été considéré comme correct et réaliste par l'intimée, dont la qualité des prestations n'avait pas valablement été remise en cause au cours de la procédure.

**8.1** L'intimée reproche au premier juge d'avoir fixé le montant de sa rémunération à 68'000 fr. en se référant à la somme qu'elle avait formulée dans son courrier du 17 juin 2020. Elle soutient que ce montant ne correspond pas au mode de calcul des honoraires convenu par les parties, à savoir 0.15% HT par an du montant du prêt obtenu. Les prêts impactés par l'offre de L\_\_\_\_\_ s'élevant à 35'315'000 fr. et ayant été accordés pour une durée de 20 ans, la rémunération due était de

---

1'059'450 fr. (0.15% x 35'315'000 fr. x 20 ans), sans tenir compte de l'augmentation du prêt de la résidence de l'appelant à 7'000'000 fr. accordée par M\_\_\_\_\_. Si elle s'était engagée à octroyer un rabais, elle pouvait toutefois en fixer la quotité de manière discrétionnaire. Or, la somme de 350'000 fr. réclamée incluait déjà un rabais très important, représentant plus de 75% du montant dû selon la convention des parties. Ainsi, un accord étant intervenu entre les parties au sujet de la rémunération, il n'y avait pas lieu de s'en écarter.

En tout état, même à supposer qu'en raison de l'absence de détermination de la quotité du rabais accordé, l'existence d'un accord sur la rémunération devait être niée, la somme de 68'000 fr. retenue par le premier juge ne reflète pas le temps consacré au dossier ni le travail fourni. Cette somme avait en effet été initialement proposée dans la perspective d'une poursuite de la relation d'affaires avec l'appelant sur le long terme et d'un règlement transactionnel. Le premier juge n'a pas tenu compte du fait que l'activité déployée par ses soins revêtait un caractère technique, nécessitant des connaissances spécialisées. L'intimée a en effet élaboré de nombreux documents d'analyse complexes et fourni une activité de conseil constante durant les plus de quatre mois qu'a duré le contrat. Ayant estimé son temps de travail à 1.5 personnes travaillant à 50% pendant 70 jours ouvrés, retenir un montant de 68'000 fr. reviendrait à admettre un tarif horaire de 190 fr., ce qui est particulièrement bas pour une activité d'une telle complexité et exigeant un niveau de qualification élevé. La détermination de la rémunération due ne doit en outre pas se fonder uniquement sur le temps consacré au dossier et le travail fourni mais sur toutes les circonstances du cas d'espèce, dont la valeur des intérêts en cause, en particulier lorsque, comme en l'espèce, les parties en sont convenues. Or, le montant des prêts en cause s'élève à 42'315'000 fr. (35'315'000 fr. + 7'000'000 fr.) et l'appelant a évalué l'avantage économique qu'il a obtenu auprès de L\_\_\_\_\_ à environ 1'570'000 fr.

**8.2** Le montant de la rémunération due au mandataire ou au courtier se détermine en premier lieu d'après la convention des parties (art. 394 al. 3 et 414 CO). La volonté des parties doit être déterminée selon les règles générales d'interprétation.

En l'absence de convention fixant le montant ou les critères de rémunération, la rémunération est fixée par l'usage et, à défaut, par la volonté hypothétique des parties. Dans cette dernière hypothèse, la rémunération doit correspondre à l'importance des services rendus. A noter qu'en matière de courtage, s'il existe dans la branche considérée un tarif usuel, il convient de s'y référer prioritairement avant de recourir à l'usage et à la volonté hypothétique des parties (WERRO, Commentaire romand CO I, 3<sup>ème</sup> éd., 2021, n. 46 et 47 ad art. 394 CO; RAYROUX, Commentaire romand CO I, 3<sup>ème</sup> éd., 2021, n. 2 ad art. 414 CO; TERCIER/BIERI/CARRON, Les contrats spéciaux, 5<sup>ème</sup> éd., 2016, p. 658, 659 et 730).

**8.3** En l'espèce, il est acquis que les parties ont convenu d'un mode de calcul pour la rémunération due, à savoir 0.15% HT par année du montant des prêts effectivement obtenus, avec application d'un rabais. Il y a en conséquence lieu de se référer aux termes de cette convention pour arrêter la créance de l'intimée. Le critère de rémunération retenu étant un pourcentage du résultat obtenu, il ne saurait être tenu compte du temps consacré à la mission et de la nature du travail fourni.

L'appelant ne conteste pas l'allégué de l'intimée selon lequel il ressort de sa note du 19 mai 2020 que le montant total des prêts concernés par la première proposition de L\_\_\_\_\_ s'élevait à 35'315'000 fr. (20'204'500 fr. + 15'110'500 fr.) pour une durée de prêt de 20 ans (cf. allégué 82 du mémoire de réponse et appel joint). Il ne soutient par ailleurs pas que ces chiffres auraient évolué de manière significative par la suite. Ainsi, en se basant sur lesdites données et compte tenu de l'augmentation à 7'000'000 fr. du prêt hypothécaire relatif à la résidence de l'appelant obtenue auprès de M\_\_\_\_\_, il peut être estimé, selon le mode de calcul convenu, que la rémunération due avant application du rabais est de l'ordre du million de francs.

Si les parties s'accordent sur le fait qu'elles ont convenu d'un rabais, ni l'appelant ni l'intimée ne soutiennent qu'un pourcentage précis aurait été convenu. L'accord sur le rabais est toutefois intervenu après que l'appelant ait indiqué à l'intimée qu'il considérait que le mode de calcul proposé aboutissait à une rémunération excessive. Il y a ainsi lieu d'admettre que si les parties ne sont pas convenues d'un rabais précis, leur réelle et commune intention était néanmoins que la réduction accordée soit significative.

Dans le cadre de la présente procédure, l'intimée réclame une rémunération de 350'000 fr., soit un peu plus d'un tiers des honoraires de base convenus, ce qui constitue indéniablement un rabais conséquent. Certes, elle avait, après la résiliation des rapports contractuels, proposé à l'appelant d'arrêter ses honoraires à 68'000 fr. Cependant, comme le relève à juste titre l'intimée, il s'agissait, ainsi que cela ressort expressément des échanges concernés, d'une proposition "*amicale*" formulée dans la perspective d'une poursuite de la collaboration entre les parties, qui ne reflétait que partiellement la valeur du travail accompli. Or, l'appelant ayant refusé cette proposition, l'intimée ne saurait être liée par celle-ci. Il ne peut par ailleurs être présumé que l'intimée aurait réclamé des honoraires identiques en sachant que l'appelant refuserait catégoriquement de s'en acquitter, l'obligeant ainsi à saisir la justice et anéantissant toute perspective de collaboration future.

Au vu de ce qui précède, la rémunération due à l'intimée sera arrêtée au montant réclamé par celle-ci, soit à 350'000 fr.

---

A noter que même dans l'hypothèse où l'appelant ne devrait répondre qu'en ce qui concerne SI C\_\_\_\_\_ SA et SI E\_\_\_\_\_ SA, la solution pourrait demeurer identique. En effet, les prêts concernant SI C\_\_\_\_\_ SA impactés par la proposition de L\_\_\_\_\_ s'élèvent à 18'110'500 fr. (3'000'000 fr. de prêts à taux fixe + 15'110'500 fr. de prêts Libor + Swap). A cela s'ajoute le contrat de financement de 7'000'000 fr obtenu auprès de M\_\_\_\_\_ en faveur de SI E\_\_\_\_\_ SA. La rémunération due pour le travail accompli au profit de ces entités peut ainsi, selon le mode de calcul convenu, être estimée à plus d'un demi-million. Le rabais accordé, supérieur à 30 %, constitue dès lors également une réduction conséquente.

- 9.** Le Tribunal a arrêté le point de départ des intérêts moratoires au 8 juin 2020, soit à la date alléguée par l'intimée, au motif qu'aucune critique n'a été formulée à ce sujet.

**9.1** L'appelant reproche au premier juge d'avoir retenu une date ne reposant sur aucun fondement. Il soutient que dès lors que l'intimée a réclamé le paiement de la somme de 350'000 fr. pour la première fois dans sa demande en paiement, le point de départ des intérêts moratoires ne peut courir qu'à compter de la date du dépôt de la requête en conciliation, soit le 29 avril 2021.

**9.2** Aux termes de l'art. 57 CPC, le tribunal applique le droit d'office. Il 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), même si ceux-ci ne sont pas contestés. Ainsi, en première instance, les tribunaux doivent se pencher d'office sur tous les arguments juridiques, même ceux qui n'ont pas été soulevés par les parties (CHABLOZ, Petit commentaire CPC, 2020, n. 1 ad art. 57 CPC).

**9.3** Selon l'art. 104 al. 1 CO, le débiteur qui est en demeure pour le paiement d'une somme d'argent doit l'intérêt moratoire à 5% l'an.

La demeure suppose entre autres conditions que la créance soit exigible et, sauf cas spéciaux, que le créancier ait interpellé le débiteur (art. 102 CO; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_204/2023 du 23 juillet 2024 consid. 7.1).

**9.3.1** Sauf convention contraire, le mandataire est tenu d'exécuter sa prestation avant de pouvoir exiger le paiement de sa rémunération. Le contrat qui prend fin autrement que par l'exécution rend la rémunération due exigible (ATF 126 II 249 consid. 4b).

En matière de courtage, la rémunération du courtier devient, sauf convention contraire, exigible à la conclusion du contrat souhaité (art. 75 et 413 CO; RAYROUX, Commentaire romand CO I, 3<sup>ème</sup> éd., 2021, n. 18 ad art. 412 CO).

**9.3.2** L'interpellation - qui peut être expresse ou résulter d'actes concluants (THEVENOZ, Commentaire romand CO I, 3<sup>ème</sup> éd., 2021, n. 17 ad art. 102 CO) - suppose nécessairement que le créancier fasse savoir au débiteur qu'il entend recevoir la prestation due et la déclaration doit exprimer clairement cette intention. Il n'est possible de renoncer à cette formalité, par une application analogique de l'art. 108 ch. 1 CO, que lorsqu'elle apparaît superflue selon les règles de la bonne foi, soit lorsque le débiteur a sans doute possible manifesté par son comportement qu'il ne s'exécutera pas et qu'il découle de cette attitude qu'une interpellation serait inutile (arrêt du Tribunal fédéral 4C\_457/1999 du 14 juin 2000 consid. 1b).

Lorsque l'obligation porte sur une somme d'argent, le créancier doit, pour autant que cela soit possible, indiquer le montant qu'il réclame (THEVENOZ, op. cit., n. 18 et 18 a ad art. 102 CO).

**9.4** L'intérêt moratoire de 5% l'an (art. 104 al. 1 CO) est dû à partir du jour suivant celui où le débiteur a reçu l'interpellation, ou, en cas d'ouverture d'une action en justice, dès le lendemain du jour où la demande en justice a été notifiée au débiteur (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_58/2019 du 13 janvier 2020 consid. 4.1).

**9.5** La réglementation sur la demeure étant essentiellement de droit dispositif, les parties peuvent convenir d'y déroger (THEVENOZ, op. cit., n. 8 ad art. 102 et n. 13 ad art. 104 CO).

**9.6** En l'espèce, la fixation du point de départ des intérêts moratoires d'une créance relève du droit et doit donc être examinée d'office. En conséquence, en l'absence d'un accord entre les parties à ce sujet, l'appelant ayant expressément exprimé son opposition aux prétentions de l'intimée, le premier juge ne pouvait retenir la date alléguée par l'intimée au seul motif qu'elle n'avait pas fait l'objet de critique.

La date invoquée par l'intimée comme point de départ des intérêts moratoires, à savoir le 8 juin 2020, correspond à la date à laquelle l'appelant a mis fin à la relation contractuelle nouée par les parties. Que l'on se réfère aux règles du mandat ou du courtage, il y a lieu d'admettre que la rémunération de l'intimée était à ce moment-là exigible. En effet, en application des règles du mandat, la résiliation du contrat a rendu la rémunération exigible. Sous l'angle du droit du courtage, bien que la date exacte de la conclusion des nouveaux contrats avec L\_\_\_\_\_, entraînant l'exigibilité de la créance d'honoraires, ne soit pas connue, il apparaît toutefois, au regard des éléments du dossier, qu'à la date concernée, les contrats avaient été finalisés ou étaient sur le point de l'être. En effet, aux alentours du 22 mai 2020, les négociations avec L\_\_\_\_\_ étaient en passe d'aboutir et l'appelant a décidé, au plus tard le 8 juin 2020, de maintenir ses relations contractuelles avec la banque ainsi que cela résulte de son courrier de

résiliation. L'appelant ne soutient d'ailleurs pas que la créance d'honoraires de l'intimée n'était pas exigible à la date du 8 juin 2020.

Contrairement à ce que soutient l'intimée, il ne saurait être considéré, qu'à ce moment-là, l'appelant aurait manifesté sans doute possible qu'il ne verserait pas de rémunération à l'intimée. S'il a certes déclaré, dans son courrier de résiliation, avoir pris la décision de maintenir le "*statut quo*" avec L\_\_\_\_\_, laissant sous-entendre que l'activité déployée par l'intimée n'avait abouti à aucun résultat, il l'a également remerciée pour ses conseils, reconnaissant ainsi la valeur du travail accompli. En outre, quelques jours plus tard, il a demandé à l'intimée de lui soumettre un décompte de ses heures de travail, ce qui laisse supposer une volonté de verser une rémunération.

Par la suite, des discussions transactionnelles sont intervenues entre les parties en vue de trouver un accord au sujet de la rémunération due. Lors de ces discussions, les modalités de rémunération précédemment convenues n'ont à aucun moment été évoquées, aucun calcul des honoraires dus sur cette base n'a été effectué et aucune facture n'a été envoyée. Ce n'est qu'après l'échec des discussions transactionnelles que l'intimée, en déposant sa demande en justice, a clairement exprimé, pour la première fois, son intention de percevoir la rémunération initialement convenue et en a précisé le montant. L'existence d'une interpellation avant cette date ne saurait en conséquence être retenue.

L'appelant acceptant que le point de départ des intérêts moratoires soit arrêté au 29 avril 2021, soit à la date du dépôt de la requête en conciliation, cette date sera retenue, compte tenu du caractère dispositif des règles sur la demeure.

Le taux des intérêts moratoires requis, soit 5% l'an, n'étant pas contesté, il sera confirmé.

10. Au vu de ce qui précède, le chiffre 1 du dispositif du jugement entrepris sera annulé et l'appelant condamné à verser à l'intimée la somme de 350'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 29 avril 2021.
11. **11.1** Lorsque l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais fixés en première instance (art. 318 al. 3 CPC).

Le premier juge a arrêté les frais judiciaires de première instance à 20'200 fr. Ce montant étant conforme au règlement fixant le tarif des frais en matière civile (art. 15 et 17 RTFMC) et n'étant pas critiqué par les parties, il sera confirmé. Une compensation sera opérée avec les avances de frais, d'un montant correspondant, fournies par l'intimée, lesquelles demeurent acquises à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

Les frais judiciaires concernés seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe dans une large mesure (art. 106 al. 1 CPC). L'appelant sera en conséquence condamné à rembourser à l'intimée la somme de 20'200 fr. à titre de frais judiciaires de première instance (art. 111 al. 2 CPC).

Les dépens de première instance seront, pour le même motif, mis à la charge de l'appelant. Ils seront arrêtés à 22'500 fr., débours et TVA inclus (art. 84 et 85 RTFMC, art. 25 et 26 al. 1 LaCC).

Les sommes de 1'000 fr. et de 500 fr. versées respectivement par l'appelant et l'intimée à titre d'administration des preuves leur seront restituées, les témoins ayant renoncé à toute indemnisation.

Les chiffres 2 et 3 du dispositif du jugement attaqué seront modifiés en conséquence.

**11.2** Les frais judiciaires de la procédure d'appel seront arrêtés à 22'500 fr. (art. 17 et 35 RTFMC) et mis à la charge de l'appelant qui succombe dans une très large mesure (art. 106 al. 1 CPC). Ils seront compensés avec les avances de frais fournies par les parties, de 4'500 fr. pour l'appelant et de 18'000 fr. pour l'intimée, lesquelles restent acquises à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC). L'appelant sera en conséquence condamné à rembourser à l'intimée la somme de 18'000 fr. à titre de frais judiciaires d'appel.

L'appelant sera également condamné à s'acquitter des dépens d'appel de l'intimée, lesquels seront arrêtés à 12'000 fr., débours et TVA inclus (art. 84, 85 et 90 RTFMC, 25 et 26 LaCC).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,**

**La Chambre civile :**

**A la forme :**

Déclare recevables l'appel interjeté le 14 mars 2024 par A\_\_\_\_\_ et l'appel joint interjeté le 7 mai 2024 par B\_\_\_\_\_ SA contre le jugement JTPI/1916/2024 rendu le 7 février 2024 par le Tribunal de première instance dans la cause C/8273/2021-15.

**Au fond :**

Annule le jugement entrepris.

Condamne A\_\_\_\_\_ à verser à B\_\_\_\_\_ SA la somme de 350'000 fr. avec intérêts moratoires à 5% l'an dès le 29 avril 2021.

Arrête les frais judiciaires de première instance à 20'200 fr., les met à la charge de A\_\_\_\_\_ et dit qu'ils sont compensés avec les avances de frais versées par B\_\_\_\_\_ SA, lesquelles restent acquises à l'Etat de Genève.

Condamne en conséquence A\_\_\_\_\_ à verser à B\_\_\_\_\_ SA 20'200 fr. à titre de frais judiciaires de première instance.

Invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à restituer 500 fr. à B\_\_\_\_\_ SA et 1'000 fr. à A\_\_\_\_\_.

Condamne A\_\_\_\_\_ à verser à B\_\_\_\_\_ SA la somme de 22'500 fr. à titre de dépens de première instance.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Sur les frais :**

Arrête les frais judiciaires d'appel à 22'500 fr., les met à la charge de A\_\_\_\_\_ et dit qu'ils sont compensés avec les avances fournies par les parties, lesquelles restent acquises à l'Etat de Genève.

Condamne A\_\_\_\_\_ à verser à B\_\_\_\_\_ SA les sommes de 18'000 fr. et 12'000 fr. à titre, respectivement, de frais judiciaires et dépens d'appel.

**Siégeant :**

Madame Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE, présidente; Madame Verena PEDRAZZINI RIZZI, Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, juges; Madame Camille LESTEVEN, greffière.

Indication des voies de recours :

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

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

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