

Bundesgericht – 4A_291/2025
I. zivilrechtliche Abteilung
Urteil vom 20. Mai 2026

Conclusion d'un contrat ;
abus de droit ; principe de
la transparence
Vertragsschluss ;
Rechtsmissbrauch ;
Durchgriff

art. 1, 18, 718 CO
Art. 1, 18, 718 OR

Conclusion d'un contrat (art. 1 et 18 CO) – Rappel des principes (consid. 3.2). **Abus de droit** (art. 2 al. 2 CC) – Rappel des principes (consid. 3.3). En l'espèce, l'administrateur de sociétés immobilières a engagé une mandataire afin de conclure de nouveaux prêts hypothécaires, plus avantageux, avec les banques. L'administrateur n'a pas expressément informé sa cocontractante qu'il agissait en tant qu'administrateur de ses sociétés immobilières, mais s'est prévalu de ce fait lorsqu'il a été recherché personnellement. Aucun abus de droit ne peut toutefois lui être reproché. Les documents échangés entre les parties faisaient expressément référence aux sociétés emprunteuses. Une personne morale ne peut en effet agir que par le biais de ses organes, de sorte que l'administrateur unique de ses sociétés, pouvait directement intervenir au nom de celles-ci sans en être un représentant (cf. art. 718 al. 1 CO) (consid. 3.5.3).

Principe de la transparence (Durchgriff) – Rappel des principes (consid. 3.4). Dans ce contexte, la théorie de la transparence ne trouvait pas application. La condition de l'invocation abusive de la dualité juridique, c'est-à-dire pour en tirer un avantage injustifié, n'était pas réunie (consid. 3.5.4).

Vertragsschluss (Art. 1 und 18 OR) – Wiederholung der Grundsätze (E. 3.2). **Rechtsmissbrauch** (Art. 2 Abs. 2 ZGB) – Wiederholung der Grundsätze (E. 3.3). Im vorliegenden Fall betraute der Verwaltungsrat von Immobiliengesellschaften eine Beauftragte damit, mit den Banken neue, vorteilhaftere Hypothekendarlehen abzuschliessen. Der Verwaltungsrat teilte seiner Vertragspartnerin nicht ausdrücklich mit, dass er als Verwaltungsrat seiner Immobiliengesellschaften handelte, berief sich jedoch darauf, als er persönlich belangt wurde. Gleichwohl kann ihm kein Rechtsmissbrauch vorgeworfen werden. Die zwischen den Parteien ausgetauschten Dokumente nahmen ausdrücklich auf die darlehensnehmenden Gesellschaften Bezug. Eine juristische Person kann nämlich nur durch ihre Organe handeln, sodass der einzige Verwaltungsrat seiner Gesellschaften unmittelbar in deren Namen handeln konnte, ohne deren Vertreter zu sein (vgl. Art. 718 Abs. 1 OR) (E. 3.5.3).

Transparenzprinzip (Durchgriff) – Wiederholung der Grundsätze (E. 3.4). In diesem Zusammenhang fand die Durchgriffstheorie keine Anwendung. Die Voraussetzung der missbräuchlichen Berufung auf die rechtliche Selbständigkeit der juristischen Person, das heisst zur Erlangung eines ungerechtfertigten Vorteils, war nicht erfüllt (E. 3.5.4).

Composition

MM. et Mmes les Juges fédéraux

Hurni, Président, Kiss, Denys, Rüedi et May Canellas.

Greffier : M. Hausammann.

Participants à la procédure

A.B.,

représenté par Me Michel Valticos et Me Théo Badan, avocats,
recourant,

contre

C. SA,
représentée par Me Carlo Lombardini, avocat,
intimée.

Objet

Contrat de mandat (légitimation passive, rémunération du mandataire),

recours contre l'arrêt de la Cour de justice du canton de Genève, Chambre civile, du 15 avril 2025 (C/8273/2021, ACJC/544/2025).

Faits :

A.

A.a. A.B., entrepreneur dans le bâtiment, est administrateur unique de trois sociétés immobilières: SI D. SA (ci-après: D.), SI E. SA (ci-après: E.) et Société immobilière F. SA (ci-après: F.). Il est également l'actionnaire unique de D. et F.. Son frère est l'ayant droit économique de E.. Ses quatre enfants et neveux (ci-après: les enfants B.) sont par ailleurs propriétaires d'un immeuble estimé à 29'370'000 francs.

En mars 2011, D., E. et les enfants B. ont conclu avec la Banque H. SA des contrats de prêt hypothécaire pour un montant total de 41'978'250 francs. F. a contracté des emprunts hypothécaires totalisant 3'000'000 fr. auprès de la Banque G. (ci-après: G.). Insatisfait de la structure financière que lui proposait la Banque H. SA, A.B. a obtenu des conseils de la part de C. SA (ci-après: C.) en lien avec les divers emprunts hypothécaires contractés par ses sociétés et les enfants B.. Le père de l'administrateur de cette société était un ami de longue date de A.B..

A.b. Le 29 janvier 2020, A.B. a chargé oralement C. de trouver une solution afin de réduire les coûts de financement des prêts hypothécaires contractés par D., E. et les enfants B. auprès de H. SA, de sécuriser ces prêts à long terme, de mettre si possible fin aux transactions *swaps* conclues par D., ainsi que d'identifier la meilleure manière pour obtenir des financements à long terme pour des montants additionnels. En février 2020, C. lui a présenté différents documents, soit directement à son attention, soit à celle de D.. Elle s'est en outre prononcée sur une proposition de restructuration des transactions, sous la forme d'une prolongation des *swaps* avec réduction du taux d'intérêt, formulée par H. SA.

Au mois de mars 2020, C. a présenté à A.B. de nouvelles propositions de financement pour D., E. et les enfants B.. Un document du 31 mars 2020, intitulé "Analyse de l'endettement & propositions d'optimisation des financements", indiquait notamment, sous le titre "Honoraires C.", que "les honoraires de C. représentent (aient) 0.15 % HT, par année du montant nominal du prêt et (étaient) perçus d'avance à la mise à disposition des fonds". Après une discussion sur ce point, les parties ont convenu que C. percevrait une rémunération de 0.15 % hors taxes 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.

C. a ensuite entrepris diverses démarches auprès de la Banque G. en lien avec les conditions de refinancement. Dans ce cadre, de nombreux courriels ont été échangés directement entre C. et A.B.. Le 21 avril 2020, A.B. a informé H. SA des démarches de refinancement qui étaient en cours. Fin avril 2020, F. a conclu un nouveau contrat de financement avec la Banque G., augmentant l'emprunt à 7'000'000 francs.

Le 18 mai 2020, H. SA a pris contact avec A.B. afin de lui proposer un projet de refinancement. Selon le témoignage d'un directeur adjoint auprès de H. SA, A.B. avait été recontacté car il s'agissait d'un client important et de longue date. Les propositions formulées par la banque ont été analysées par C.

et comparées à celles de la Banque G. et deux autres entités. Après de nouvelles discussions entre H. SA et A.B., ce dernier a mis fin à la relation contractuelle avec C., le 8 juin 2020, lui indiquant qu'il souhaitait maintenir sa relation existante avec cette banque et que, après plus de cinq mois, aucune solution définitive n'avait été trouvée avec la Banque G., cette dernière ayant formulé des propositions insatisfaisantes.

A.c. Après la résiliation des rapports contractuels, C. a adressé une "proposition d'honoraires" à A.B., lui demandant 68'000 fr. calculés sur l'économie qu'il avait pu réaliser sur une année grâce à la réduction de 0.45 % accordée par H. SA sur le taux Libor appliqué à D.. L'intéressé a refusé cette offre et proposé de verser un montant de 35'000 fr., à bien plaisir, pour les frais divers de C.. Dans les discussions qui s'en sont suivies, dans lesquelles A.B. agissait en son nom personnel, les parties n'ont pas trouvé d'accord.

B.

Après une tentative infructueuse de conciliation, C. a formé une demande en paiement de 350'000 fr., avec intérêts à 5 % l'an dès le 8 juin 2020, auprès du Tribunal de première instance du canton de Genève (ci-après: le tribunal) à l'encontre de A.B.. C. a notamment expliqué qu'elle ne réclamait qu'une partie de la rémunération de 1'059'450 fr. qui lui était due et qui correspondait à 0.15 % du montant de 35'315'000 fr. des prêts hypothécaires fixes impactés par l'offre de H. SA, multiplié par la durée de 20 ans des prêts consentis.

Par jugement du 7 février 2024, le tribunal a condamné A.B. à verser à C. la somme de 68'000 fr., avec intérêts à 5 % dès le 8 juin 2020, mettant les frais à charge des parties par moitié chacune.

Statuant par arrêt du 15 avril 2025, sur appel de A.B. et appel joint de C., la Chambre civile de la Cour de justice de la République et Canton de Genève a condamné A.B. à verser à C. la somme de 350'000 fr. avec intérêts moratoires à 5 % l'an dès le 29 avril 2021, mis les frais judiciaires à sa charge et l'a condamné à verser une indemnité de dépens à C..

C.

Agissant par la voie du recours en matière civile, A.B. demande principalement au Tribunal fédéral de réformer l'arrêt du 15 avril 2025 en ce sens que C. est déboutée de toutes ses conclusions, subsidiairement, de l'annuler et de renvoyer la cause à l'instance précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

La Cour de justice renonce à se déterminer et se réfère aux considérants de son arrêt. Agissant en qualité d'intimée, C. conclut au rejet du recours. Dans une réplique du 21 août 2025, le recourant persiste dans ses conclusions. Aucune autre observation n'a été déposée.

Considérant en droit :

1.

Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont réalisées sur le principe, notamment celles afférentes à la valeur litigieuse minimale de 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF) et au délai de recours (art. 100 al. 1 LTF), de sorte qu'il convient d'entrer en matière.

2.

2.1. Le recours en matière civile peut être formé pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF). Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Compte tenu de l'exigence de motivation contenue à l'art. 42 al. 1 et 2 LTF, sous peine d'irrecevabilité (art. 108 al. 1 let. b LTF), il n'examine en principe que les griefs invoqués, sauf en cas d'erreurs juridiques manifestes. Il n'est pas tenu de traiter, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui pourraient se poser, lorsque celles-ci ne sont plus discutées devant lui ([ATF 140 III 86](#) consid. 2; [137 III 580](#) consid.

1.3). Par exception à la règle selon laquelle il applique le droit d'office, il n'examine la violation d'un droit constitutionnel que si le grief a été invoqué et motivé de façon détaillée (art. 106 al. 2 LTF; [ATF 137 III 580](#) consid. 1.3; [135 III 397](#) consid. 1.4).

2.2. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si ces faits ont été établis de façon manifestement inexacte - ce qui correspond à la notion d'arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. ([ATF 140 III 115](#) consid. 2; [137 I 58](#) consid. 4.1.2; [137 II 353](#) consid. 5.1) - ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

La critique de l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'allégation énoncé par l'art. 106 al. 2 LTF ([ATF 140 III 264](#) consid. 2.3 et les références citées). La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées ([ATF 140 III 16](#) consid. 1.3.1 et les références citées). Si elle souhaite obtenir un complètement de l'état de fait, elle doit aussi démontrer, par des renvois précis aux pièces du dossier, qu'elle a présenté aux autorités précédentes, en conformité avec les règles de la procédure, les faits juridiquement pertinents à cet égard et les moyens de preuve adéquats ([ATF 140 III 86](#) consid. 2). Si la critique ne satisfait pas à ces exigences, les allégations relatives à un état de fait qui s'écarterait de celui de la décision attaquée ne pourront pas être prises en considération ([ATF 140 III 16](#) consid. 1.3.1).

En matière d'appréciation des preuves, le Tribunal fédéral se montre réservé, vu le large pouvoir qu'il reconnaît en ce domaine aux autorités cantonales. Il n'intervient, du chef de l'art. 9 Cst., que si le juge du fait n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, a omis sans raisons objectives de tenir compte des preuves pertinentes ou a effectué, sur la base des éléments recueillis, des déductions insoutenables ([ATF 140 III 26](#) consid. 2.3). L'arbitraire ne résulte pas du seul fait qu'une autre solution serait concevable, voire préférable ([ATF 137 III 226](#) consid. 4.2; [136 III 552](#) consid. 4.2).

3.

Invoquant une constatation manifestement inexacte des faits et une violation de la légitimation passive et du principe de la transparence, le recourant reproche à la Cour de justice d'avoir considéré qu'il était personnellement engagé par le contrat conclu avec l'intimée.

3.1. La légitimation passive (ou qualité pour défendre) relève du fondement matériel de l'action à prouver par la partie demanderesse. Elle est examinée d'office et librement par le Tribunal fédéral (art. 106 al. 1 LTF; [ATF 142 III 782](#) consid. 3.1.3.2 et 3.1.4; [130 III 417](#) consid. 3.1; [128 III 50](#) consid. 2a et 2b/bb; [126 III 59](#) consid. 1a), mais dans les limites des faits allégués et établis lorsque, comme en l'espèce, le litige est soumis à la maxime des débats ([ATF 130 III 550](#) consid. 2; [118 Ia 129](#) consid. 1). Le défaut de qualité pour agir ou pour défendre entraîne le rejet de la demande ([ATF 142 III 782](#) consid. 3.1.4).

3.2. En droit suisse des contrats, la question de savoir si les parties ont conclu un accord, quels en sont les cocontractants et quel en est le contenu, est soumise au principe de la priorité de la volonté subjective sur la volonté objective ([ATF 144 III 93](#) consid. 5.2.1; [123 III 35](#) consid. 2b; arrêt 4A_219/2024 du 2 avril 2025 consid. 4.1).

En procédure, le juge doit donc rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices. Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté - écrites ou orales -, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté réelle des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes ([ATF 144 III 93](#) consid. 5.2.2; arrêt 4A_138/2024 du 31 janvier 2025 consid. 3.1.1). L'appréciation de ces indices concrets par le juge, selon son expérience générale de la vie, relève du fait. Si le juge parvient à la conclusion que les

parties se sont comprises ou, au contraire, qu'elles ne se sont pas comprises, il s'agit de constatations de fait qui lient le Tribunal fédéral (art. 105 al. 1 LTF), à moins qu'elles ne soient manifestement inexactes (art. 97 al. 1 et 105 al. 2 LTF), c'est-à-dire arbitraires au sens de l'art. 9 Cst. ([ATF 144 III 93](#) consid. 5.2.2 et les arrêts cités).

3.3. La jurisprudence admet que celui qui attend d'être recherché personnellement pour faire état de sa qualité de représentant (au sens des art. 32 ss CO), qu'il n'a pas révélée lors de la conclusion du contrat, commet un abus de droit manifeste (*venire contra factum proprium*) qui n'est pas protégé par la loi en vertu de l'art. 2 al. 2 CC ([ATF 117 II 387](#) consid. 2a; arrêt 4A_473/2011 du 22 décembre 2011 consid. 2.2). L'existence d'un abus de droit se détermine selon l'ensemble des circonstances du cas d'espèce ([ATF 138 III 425](#) consid. 5.2; [135 III 162](#) consid. 3.3.1). Elle doit être reconnue lorsque l'exercice du droit par le titulaire ne répond à aucun intérêt digne de protection, qu'il est purement chicanier ou encore qu'il tend à servir des intérêts qui ne correspondent pas à ceux que la règle est destinée à protéger ([ATF 141 III 119](#) consid. 7.1.1). L'abus de droit peut encore résider dans l'adoption d'une attitude contradictoire, en particulier lorsqu'elle suscite des attentes légitimes qui sont ensuite trahies ([ATF 138 III 401](#) consid. 2.2; arrêt 4A_424/2021 du 23 juin 2022 consid. 4.1.2).

3.4. Selon le principe de la transparence, on ne peut pas s'en tenir sans réserve à l'existence formelle de deux personnes juridiquement distinctes lorsque tout l'actif ou la quasi-totalité de l'actif d'une personne morale appartient soit directement, soit par personnes interposées, à une même personne, physique ou morale; malgré la dualité de personnes à la forme, il n'existe pas deux entités indépendantes, la personne morale étant un simple instrument dans la main de son auteur, qui, économiquement, ne fait qu'un avec elle. On doit admettre que, conformément à la réalité économique, il y a identité de personnes et que les rapports de droit liant l'une lient également l'autre; ce sera le cas chaque fois que le fait d'invoquer la diversité des sujets constitue un abus de droit, notamment en détournant la loi, en violant un contrat ou en portant une atteinte illicite aux intérêts d'un tiers (art. 2 al. 2 CC; sur le principe de la transparence en général: cf. [ATF 132 III 489](#) consid. 3.2).

L'application du principe de la transparence suppose donc, premièrement, qu'il y ait identité de personnes, conformément à la réalité économique, ou en tout cas la domination économique d'un sujet de droit sur l'autre; il faut deuxièmement que la dualité soit invoquée de manière abusive, c'est-à-dire pour en tirer un avantage injustifié ([ATF 144 III 541](#) consid. 8.3.2; [132 III 489](#) consid. 3.2; [121 III 319](#) consid. 5a/aa; [102 III 165](#) consid. II.1; arrêt 4A_331/2023 du 6 janvier 2025); tel est le cas, par exemple, si la dualité des sujets n'est invoquée qu'aux fins de se soustraire abusivement à l'exécution forcée ([ATF 132 III 489](#) consid. 3.2). S'agissant de l'abus de droit, il n'y a pas de définition spécifique au *Durchgriff*. On généralise seulement, de jurisprudence constante, qu'il n'y a pas besoin que la fondation elle-même de la personne morale poursuive des buts abusifs, mais qu'il suffit que la personne morale soit utilisée de manière abusive ou de se prévaloir de manière abusive de la dualité juridique pour ne pas remplir des obligations légales ou contractuelles ([ATF 132 III 489](#) consid. 3.2; arrêt 5C.201/2001 du 20 décembre 2001 consid. 2c).

3.5.

3.5.1. S'agissant des sociétés immobilières, il est incontesté que le recourant n'a pas expressément informé sa cocontractante qu'il agissait en tant qu'administrateur de ses sociétés immobilières et qu'il s'est prévalu de ce fait lorsqu'il a été recherché personnellement.

Les juges précédents n'ont à aucun moment établi la volonté subjective ou objective des parties sur la base de l'art. 18 CO, mais ont uniquement fondé leur analyse sur l'existence d'un abus de droit. Les faits de l'arrêt querellé ne permettent ainsi pas d'établir que les parties se seraient entendues sur le fait que le recourant aurait été seul cocontractant à l'exclusion de ses sociétés. Rien n'a été constaté en fait à cet égard. L'abus de droit retenu repose sur le fait que le recourant avait invoqué son absence

de légitimation passive après avoir laissé entendre à l'intimée qu'il s'engageait personnellement et non au nom de ses sociétés immobilières, ce qui était abusif.

3.5.2. Les faits de l'arrêt attaqué retiennent que le recourant revêtait la qualité d'administrateur unique des SA. Il était doté d'un droit de signature individuelle, dûment inscrit au registre du commerce. La Cour de justice a retenu que les contrats de prêts hypothécaires, respectivement les emprunts hypothécaires, avaient été conclus entre les sociétés immobilières et les instituts bancaires (H. SA et Banque G.). La rencontre du 29 janvier 2020 avec l'intimée avait pour objectif de réduire les coûts de financement des prêts hypothécaires contractés par D. et E. auprès de H. SA, respectivement d'obtenir des financements additionnels pour ces sociétés. La cour cantonale a constaté que l'intimée avait établi différentes notes. Celle du 26 février 2020, a été préparée "à l'attention de M. A.B.", mais montre toutefois que les recommandations et conseils étaient destinés directement aux sociétés immobilières. Celle du 24 février 2020 a été adressée, selon les faits constatés, directement à l'attention de D. et comprenait des "rapports d'évaluation" pour les immeubles propriétés des sociétés immobilières. La note du 11 mars 2020, aussi établie à l'attention de A.B., se rapportait au processus de refinancement envisagé pour D., E. et les enfants B.. Comme le relève ainsi le recourant dans le cadre de son grief lié à l'établissement des faits, les notes se référaient aux sociétés immobilières.

3.5.3. Au vu de ces éléments, des circonstances particulières pour retenir un abus de droit font défaut. Il convient de rappeler qu'un abus de droit au sens de l'art. 2 al. 2 CC doit être admis restrictivement, comme l'exprime l'adjectif "manifeste" utilisé dans le texte légal ([ATF 143 III 279](#) consid. 3.1; [135 III 162](#) consid. 3.3.1; arrêt 4A_287/2025 du 13 janvier 2026 consid. 4.1). Or dans le cas d'espèce, s'il est exact que le recourant n'a jamais expressément précisé qu'il agissait pour le compte de ses sociétés, il ne peut pas pour autant lui être reproché d'avoir adopté une attitude contradictoire ou d'avoir conforté l'intimée dans son erreur. Les échanges entre les parties intervenaient toujours dans le cadre d'un refinancement des emprunts hypothécaires réalisés par les sociétés immobilières, les documents échangés entre les parties faisaient expressément référence aux sociétés emprunteuses et la rémunération de l'intimée avait été fixée en fonction du montant nominal des prêts négociés pour les sociétés. Comme retenu dans l'état de fait de l'arrêt querellé, il s'agissait en effet de renégocier des prêts qui liaient les personnes morales aux établissements bancaires, de sorte que celles-ci étaient directement intéressées par l'activité de l'intimée. Cette dernière intervenait par ailleurs auprès de la Banque G. directement pour le compte des sociétés immobilières et non pour le recourant.

Dans de telles circonstances, il ne peut pas être reproché au recourant d'avoir voulu dissimuler à l'intimée des informations quant à la partie qui s'engageait réellement dans les relations contractuelles. À aucun moment, il ne ressort de l'arrêt attaqué que le recourant aurait indiqué qu'il s'engageait personnellement. Le fait qu'il intervenait en son nom personnel dans les correspondances et échanges avec l'intimée n'est pas suffisant pour retenir un abus de droit manifeste. Une personne morale ne peut en effet agir que par le biais de ses organes, de sorte que le recourant, qui était l'administrateur unique de ses sociétés, pouvait directement intervenir au nom de celles-ci sans en être un représentant (cf. art. 718 al. 1 CO; [ATF 146 III 37](#) consid. 5.1; [138 III 337](#) consid. 6.1; arrêt 4A_616/2019 du 17 avril 2020 consid. 4.1.2). Dans cette mesure, il n'est pas décisif que le recourant n'ait pas contesté sa qualité de débiteur lorsqu'une proposition d'honoraires lui a été adressée par l'intimée, puisque, dans sa conception, il agissait alors directement en tant qu'organe des sociétés immobilières.

En définitive, les faits de l'arrêt attaqué ne permettent pas de mettre en évidence une attitude contradictoire de la part du recourant, pas plus qu'il ne peut lui être reproché d'avoir conforté l'intimée dans son erreur.

3.5.4. Enfin, la théorie de la transparence (*Durchgriff*), invoquée lapidairement et à titre subsidiaire par la Cour de justice pour certaines des sociétés, ne trouvait pas application dans un tel cas de figure. La condition de l'invocation abusive de la dualité juridique, c'est-à-dire pour en tirer un

avantage injustifié, n'est en l'espèce pas réunie pour les motifs précités. Les faits ne permettent en effet pas de retenir que le recourant aurait invoqué abusivement la dualité juridique pour se soustraire à ses obligations personnelles et porter une atteinte qualifiée aux intérêts de l'intimée (cf. [ATF 144 III 541](#) consid. 8.3.2; [132 III 489](#) consid. 3.2; arrêt 4A_590/2024 du 18 décembre 2025 consid. 4.1).

3.6. Concernant les enfants B., le recourant soutient qu'il était intervenu en qualité de représentant direct. Sur ce point, la Cour de justice n'a pas non plus procédé à une interprétation de la volonté des parties afin d'examiner si des pouvoirs de représentation avaient été octroyés au recourant (cf. à cet égard: [ATF 146 III 121](#) consid. 3.2.1). Elle a en revanche retenu l'existence d'un abus de droit.

Or pour les mêmes motifs que ceux développés en lien avec les sociétés immobilières, son raisonnement ne peut pas être suivi. L'intimée avait en effet été mandatée pour le refinancement des emprunts hypothécaires contractés par les enfants B. et les honoraires dus à l'intimée étaient notamment déterminés sur la base d'un pourcentage des prêts obtenus pour les emprunteurs. Dans de telles circonstances, le fait qu'il n'ait pas expressément révélé sa qualité de représentant ne signifie pas encore qu'il aurait voulu la dissimuler ou induire en erreur l'intimée.

3.7. Au vu de ce qui précède, la cour cantonale a violé l'art. 2 CC en retenant un abus de droit manifeste. Dès lors que la solution cantonale repose uniquement sur cet abus de droit, l'arrêt attaqué est au surplus insuffisant pour saisir la portée des relations entre les parties. En particulier, la cour cantonale n'a pas procédé à une analyse sur le plan subjectif, respectivement objectif de la relation contractuelle (*supra* consid. 3.2). Au vu des constatations factuelles, il n'est en l'état pas possible pour le Tribunal fédéral de déterminer si les parties s'étaient entendues sur la personne du cocontractant ou si un désaccord subsistait sur cette question, respectivement si l'intimée aurait dû se rendre compte, en application du principe de la confiance, que le recourant ne s'engageait pas personnellement.

Dans ces conditions, la cause doit être renvoyée à l'instance précédente afin qu'elle procède à une nouvelle analyse en appréciant les éléments probants et qu'elle en tire les déductions juridiques qui s'imposent s'agissant de la légitimation passive du recourant. Dans cette mesure, il n'est pas nécessaire d'examiner les autres griefs liés au principe et à la quotité de la rémunération.

4.

Le recours est admis, l'arrêt cantonal est annulé et la cause est renvoyée à la Cour de justice pour nouvelle décision.

Les frais judiciaires sont mis à la charge de l'intimée qui succombe (cf. art. 66 al. 1 LTF). Cette dernière versera en outre une indemnité de dépens au recourant (cf. art. 68 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est admis, l'arrêt attaqué est annulé et la cause renvoyée à la Cour de justice pour nouvelle décision.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 10'000 fr., sont mis à la charge de l'intimée.

3.

L'intimée versera au recourant une indemnité de 12'000 fr. à titre de dépens.

4.

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

Lausanne, le 20 mai 2026

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

Le Président : Hurni

Le Greffier : Hausammann