

Texte pseudonymisé

**Avertissement:** Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

**Jugement civil 2024TALCH10/00006**

Audience publique du vendredi, douze janvier deux mille vingt-quatre

**Numéro TAL-2022-08319 du rôle**

Composition :

Robert WORRE, vice-président,  
Livia HOFFMANN, premier juge,  
Catherine TISSIER, juge,  
Elma KONICANIN, greffier.

**E n t r e**

**la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'huissier de justice suppléant Laura GEIGER, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO demeurant à Luxembourg, du 27 octobre 2022, et d'un exploit d'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du 21 octobre 2022,

comparaissant par la société anonyme SOCIETE2.) S.A., inscrite sur la liste V du tableau de l'ordre des avocats du barreau de Luxembourg, 63-ADRESSE2.), inscrite au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), qui est constituée et qui occupera en l'étude de laquelle domicile est élu, représentée aux fins de la présente procédure par **Maître Georges KRIEGER**, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

**e t**

**1. PERSONNE1.)**, sans état connu, demeurant à L-ADRESSE3.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit d'huissier de justice CALVO,

**2. PERSONNE2.)**, sans état connu, demeurant à L-ADRESSE4.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit d'huissier de justice MULLER,

comparaissant tous les deux par **Maître Edévi AMEGANDJI**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## **L e T r i b u n a l**

Vu l'ordonnance de clôture du 6 novembre 2023.

Vu l'article 226 du Nouveau code de procédure civile tel que modifié, applicable depuis le 16 septembre 2023 qui dispose que : « *Au plus tard huit jours avant l'audience fixée pour les plaidoiries, les mandataires des parties font savoir par écrit, y compris par la voie électronique, à la juridiction saisie s'ils entendent plaider l'affaire. Il est fait droit à cette demande si une seule partie s'exprime en ce sens. A défaut, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience de plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience fixée à cette fin.* »

Les mandataires ont été informés par bulletin du 7 novembre 2023 de la date des plaidoiries.

Aucune des parties n'a sollicité à être entendue oralement en ses plaidoiries.

Maître Georges KRIEGER et Maître Edévi AMEGANDJI ont déposé leurs fardes de procédure au greffe du Tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 22 décembre 2023 par le Président du siège.

Par exploit de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO du 27 octobre 2022, la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.à.r.L a fait donner assignation à PERSONNE3.) et à PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

- voir condamner les parties assignées conjointement sinon solidairement sinon in solidum sinon chacun pour le tout sinon chacune pour moitié à titre de dommages et intérêts au paiement de la somme de 40.000.- euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde,
- voir condamner les parties assignées conjointement sinon solidairement sinon in solidum sinon chacun pour le tout sinon chacune pour moitié au paiement d'une indemnité de procédure de 5.000.- euros,
- voir condamner les parties assignées conjointement sinon solidairement sinon in solidum sinon chacun pour le tout sinon chacune pour moitié aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de la société SOCIETE2.) SA qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

### **Les moyens et prétentions des parties :**

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE4.) expose avoir été mandatée par les parties défenderesses, suivant contrat du 5 avril 2022, de procéder à la vente de leur immeuble sis à ADRESSE5.) pour le prix de 1.390.000.- euros, en contrepartie d'une rémunération de 40.000.- euros.

Le contrat aurait eu une durée de 9 mois, soit jusqu'au 5 janvier 2023, le contrat devant se poursuivre par tacite reconduction pour la même période, sauf dénonciation.

Jusqu'au 15 juin 2022, la requérante aurait eu une exclusivité pour vendre le bien.

A partir du mois de juin 2022, les parties assignées auraient demandé à voir supprimer l'annonce sur son site et sur le site atHome.lu et ce sans le moindre motif.

Suivant courriel du 21 juillet 2022, les parties assignées auraient informé la requérante que l'immeuble aurait été vendu.

En date du 17 août 2022, Mr. PERSONNE4.) aurait communiqué à la requérante un compromis de vente signé par l'intermédiaire de l'agence immobilière SOCIETE5.) ; le prix de vente aurait été dissimulé et la date de la vente renseignée au 4 juillet 2022 aurait été incorrecte alors que l'annonce aurait paru sur les réseaux sociaux par l'agence SOCIETE5.) dès le 28 juin 2022.

La requérante aurait également eu communication du mandat accordé par les assignés à l'agence immobilière SOCIETE5.), qui serait cependant également postdaté.

Il serait apparu que l'agence immobilière SOCIETE5.) aurait été chargée par les assignés de vendre l'immeuble dès le 20 juin 2022 et ce pour un prix de 1.250.000.- euros, soit à un prix bien inférieur que celui figurant dans le contrat de la requérante du 5 avril 2022.

Tout porterait à croire que les parties défenderesses auraient chargé la société SOCIETE5.) de la vente de l'immeuble avant la date d'expiration de l'exclusivité accordée à la société SOCIETE4.).

La requérante entend partant voir engager la responsabilité contractuelle des parties assignées pour manquement à leur obligation de loyauté et de collaboration pour ne pas avoir informé la requérante de leur décision de mandater un tiers en vue de vendre l'immeuble pour un prix inférieur avec la conséquence que les défendeurs auraient interdit sinon empêché de réduire le prix au montant de 1.250.000.- euros; pour le surplus, il faudrait constater que les parties assignées auraient fautivement résilié le contrat entre parties comme exprimé dans leur mail du 21 juillet 2022.

A titre subsidiaire, il y aurait lieu à voir engager la responsabilité délictuelle des parties assignées.

Le préjudice subi consisterait dans la perte de chance d'avoir pu percevoir la rémunération contractuellement prévue.

PERSONNE3.) et à PERSONNE2.) contestent les prétentions de la partie requérante.

Ils reconnaissent avoir conclu avec la requérante en date du 5 avril 2022 un contrat exclusif relatif à la vente de leur immeuble pour une durée de 9 mois tacitement reconductible ; cette exclusivité était supposée durer jusqu'au 15 juin 2022.

Il se serait avéré que la requérante n'aurait organisé qu'une seule visite fin avril 2022 qui d'ailleurs n'aurait abouti sur aucun résultat concret.

Suite au mutisme de la requérante, les parties assignées auraient confié en date du 18 juin 2022 à l'agence immobilière SOCIETE5.) également la vente de leur immeuble ; ce serait l'agence immobilière SOCIETE5.) qui aurait proposé la réduction du prix de vente pour l'adapter aux conditions du marché.

Un potentiel acquéreur aurait visité l'immeuble le 28 juin 2022 et se serait décidé à l'acquérir pour le prix de 1.250.000.- euros de sorte qu'un compromis de vente aurait été signé en date du 4 juillet 2022.

En date du 21 juillet 2022, les défendeurs auraient informé la requérante de la vente.

Le mandat de vente accordé à l'agence immobilière SOCIETE5.) aurait été postérieur au 15 juin 2022, date d'expiration de l'exclusivité accordée à la requérante, de sorte qu'il n'existerait aucun manquement contractuel dans le chef des défendeurs.

La réduction du prix de vente ne saurait leur être reprochée alors que la requérante n'aurait jamais évoqué elle-même ce point.

Outre le fait que les défendeurs n'auraient commis aucune faute, un préjudice dans le chef de la requérante ferait également défaut, les dommages et intérêts réclamés par cette dernière étant manifestement excessifs.

A titre reconventionnel, ils réclament des dommages et intérêts d'un montant de 40.000.- euros au titre du préjudice moral subi au regard des manquements contractuels de la partie requérante ainsi qu'un montant de 15.000.- euros pour procédure abusive et vexatoire.

Il est encore demandé l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 5.000.- euros et la condamnation de la requérante aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de l'avocat concluant qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La société SOCIETE4.) sollicite le rejet de la demande reconventionnelle des défendeurs pour être non fondée ainsi que le rejet de la demande en allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire ; la demande en allocation d'une indemnité de procédure est également contestée.

## **L'appréciation du tribunal**

### Quant à la recevabilité

Les demandes, introduites dans les forme et délai de la loi, et non autrement critiquées à cet égard, sont à déclarer recevables en la pure forme.

### Quant au bien-fondé

#### La demande principale

Aux termes de l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile « *il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention* ».

Dans le même sens, l'article 1315 du Code civil dispose que « *celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation* ».

Ainsi, le demandeur doit démontrer l'existence du fait ou de l'acte juridique sur lequel il fonde sa prétention : *actio incumbit probatio*. Celui qui a fait la preuve des éléments nécessaires à la naissance du droit qu'il invoque ne doit pas, en outre, prouver que ce droit s'est maintenu sans être modifié. Le défendeur se mue en demandeur en tant qu'il invoque une exception : *reus in excipiendo fit actor*. Il lui appartient donc de faire la preuve des faits qu'il invoque à titre d'exception (R. MOUGENOT, « droit des obligations, La preuve », édition Larcier, 1997).

En application de ces principes directeurs régissant la charge de la preuve, il appartient à la partie requérante de rapporter la preuve de ses prétentions.

Il résulte des éléments de la cause que la société SOCIETE6.) a été chargée par les parties défenderesses, suivant contrat du 5 avril 2022, de procéder à la vente de leur immeuble sis à ADRESSE5.) pour le prix de 1.390.000.- euros, en contrepartie d'une rémunération de 40.000.- euros.

La société SOCIETE6.) bénéficiait d'une exclusivité pour la vente jusqu'au 15 juin 2022.

Les éléments du dossier renseignent que PERSONNE3.) a demandé à la requérante de retirer l'annonce de son site respectivement du site atHome.lu suivant courriels des 17, 18 juin 2022 et 6 juillet 2022 ; suivant mail du 21 juillet 2022, il a informé la requérante que la maison a été vendue.

Est versé en cause un compromis de vente daté du 4 juillet 2022 duquel il ressort que les défendeurs ont vendu l'immeuble par l'intermédiaire d'une nouvelle agence immobilière, la société SOCIETE5.), au dénommé PERSONNE5.) pour le prix de 1.250.000.- euros.

La société SOCIETE4.) entend tout d'abord voir engager la responsabilité contractuelle des défendeurs pour manquement à leur obligation de bonne foi en ce que ces derniers ne l'auraient pas informée du fait qu'ils auraient mandaté une agence immobilière tierce de vendre l'immeuble et ce pour un prix de 1.250.000.- euros ; ceci aurait eu comme conséquence qu'il lui aurait été interdit sinon qu'elle aurait été empêchée de réduire elle-même le prix de vente au montant de 1.250.000.- euros.

Ce défaut d'information des défendeurs serait essentiel en ce que les défendeurs auraient conclu un véritable mandat de vente avec l'agence SOCIETE5.) tandis que la requérante n'aurait conclu avec eux qu'un contrat de louage d'ouvrage et en ce que le prix de 1.250.000.- euros différerait sensiblement du prix de 1.390.000.- euros, l'agence SOCIETE5.) ayant dès lors eu une tâche nettement plus facile.

Les défendeurs contestent toute faute ; ils font valoir que l'exclusivité accordée à la société SOCIETE4.) avait expiré le 15 juin 2022 ; pour le surplus, ce serait la société SOCIETE4.) qui aurait fixé le prix de vente initial de 1.390.000.- euros et qui n'aurait jamais proposé une réduction de ce prix de vente.

L'article 1134 du Code civil dispose :

*« Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.*

*Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise.*

*Elles doivent être exécutées de bonne foi. »*

L'exigence de bonne foi prévue à l'article 1134 alinéa 3 du Code civil impose à chaque contractant de se comporter de manière loyale, correcte ou honnête vis-à-vis de son ou de ses partenaires, conformément à la confiance qu'on a pu susciter chez lui au moment de la conclusion du contrat (cf. Pascal Ancel, Contrats et obligations conventionnelles en droit luxembourgeois – Approche comparative, Editions Larcier, n°110).

L'obligation de loyauté impose aux parties de garantir l'une envers l'autre une collaboration qui permette au contrat de produire son plein effet (cf. PERSONNE6.), La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3e édition, Pasirisie luxembourgeoise 2014, n°510).

Les défendeurs reconnaissent avoir chargé l'agence SOCIETE5.) en date du 18 juin 2022 de vendre également l'immeuble, le mandat écrit conféré à cette dernière ayant été signé le 1<sup>er</sup> juillet 2022.

Les éléments du dossier renseignent que l'agence SOCIETE5.) a proposé l'immeuble à la vente suivant annonce parue sur le site SOCIETE7.) lu en date du 20 juin 2022.

Sur son site, l'agence SOCIETE5.) a indiqué en date du 28 juin 2022 que l'immeuble se trouverait « sous compromis ».

Est également versé en cause le mandat de vente simple daté du 1<sup>er</sup> juillet 2022 par lequel les défendeurs ont chargé l'agence SOCIETE5.) de trouver un acquéreur pour leur immeuble pour le prix de 1.250.000.- euros.

Le compromis de vente au terme duquel les défendeurs ont vendu l'immeuble au dénommé PERSONNE5.) date du 4 juillet 2022 ; seule la société SOCIETE4.) verse en cause une copie dudit compromis dont le prix de vente a été dissimulé (étant précisé toutefois que le prix de vente de 1.250.000.- euros est reconnu par les parties en cause).

S'il est vrai que ces dates semblent se contredire, toujours est-il qu'il ne résulte d'aucun élément du dossier que l'agence SOCIETE5.) aurait été chargée de la vente de l'immeuble avant le 15 juin 2022 ; il n'est partant pas établi qu'il aurait été contrevenu à l'obligation d'exclusivité accordée à la société SOCIETE4.).

Il faut retenir que passé le 15 juin 2022, la partie requérante était libre de mandater un tiers pour proposer à la vente l'immeuble en question et ce parallèlement à la requérante dont le contrat restait toujours en vigueur ; il en découle que les deux agences immobilières se trouvaient à partir de ce moment en situation de concurrence.

Il est admis que le contrat qui se forme entre un agent immobilier et son client est soit un contrat de mandat, soit un contrat d'entreprise.

Il est de principe que le contrat conclu entre l'agent immobilier et son client ne doit être qualifié de mandat que dans les seuls cas où l'agent a reçu de son client le pouvoir de le représenter dans un acte juridique, tel un acte de vente. Pour qu'un tel mandat soit

valable, il faut, par application de l'article 1988, alinéa 2 du Code civil, qu'il soit exprès. Si, au contraire, la mission de l'agent immobilier est de rechercher des acquéreurs potentiels pour son client, le contrat liant l'agent immobilier à son client constitue un contrat d'entreprise.

En principe, les agents immobiliers, à moins qu'ils ne soient chargés de l'accomplissement d'actes juridiques, ne sont pas des mandataires. Ils n'ont en effet d'autre mission que d'annoncer l'immeuble mis en vente et de rechercher des acquéreurs, mais non de traiter avec des tiers. Le mandat de son côté suppose la conclusion d'un acte juridique. Il est le pouvoir de faire quelque chose pour le mandant en son nom. L'acte est accompli comme si le mandant avait été présent lui-même et en son nom. Le mandat ne se conçoit pas à l'égard d'un acte matériel. Un pareil acte ne donne matière qu'au louage de travail ou d'industrie. En conséquence, il ne suffit pas qu'une personne soit chargée par une autre d'une mission déterminée pour qu'il y ait mandat. Il faut encore que cette mission ait pour objet un acte juridique à accomplir au nom d'une autre personne, c'est-à-dire qu'il ait pouvoir de représentation. Dès que ces caractères n'existent pas, il n'y a pas mandat, mais louage d'industrie (Cour d'appel 14 juillet 2004, numéro du rôle 28209; M. PERSONNE7.) : L'agent immobilier, Annales de droit luxembourgeois, 1999, vol. I, n° 7 et s.).

Il n'est pas établi ni même allégué que l'agence SOCIETE5.) aurait été chargée par les parties défenderesses de traiter en leur nom avec des tiers, son rôle s'étant limité à trouver des acquéreurs potentiels.

Il s'ensuit que le contrat conclu entre les défendeurs et l'agence SOCIETE5.) tout comme le conclu entre les défendeurs et la société SOCIETE4.) sont à qualifier de contrat d'entreprise.

Quant au moyen selon lequel il aurait existé une grande différence entre les deux prix de vente, il faut constater qu'il n'existait aucune interdiction sinon du moins aucun empêchement à ce que la société SOCIETE4.) puisse réduire le prix de vente initial et ce indépendamment du prix de vente fixé par l'agence SOCIETE5.) ; le contrat conclu entre la société SOCIETE4.) et les défendeurs prévoyait ainsi que « le bien ci-avant désigné devra être présenté, sauf **accord ultérieur**, au prix de 1.390.000 € ».

Comme indiqué ci-avant, la société SOCIETE4.) ne pouvait ignorer que postérieurement au 15 juin 2022, elle était susceptible de se trouver en concurrence avec un tiers qui aurait toute latitude de fixer un nouveau prix de vente, de sorte qu'il lui aurait appartenu de faire tout le nécessaire en vue de pouvoir réaliser elle-même la vente, y compris le cas échéant par une baisse du prix de vente initial ; ceci vaut d'autant plus que la société SOCIETE4.) n'a pas remis en cause l'affirmation selon laquelle uniquement une seule visite aurait eu lieu pendant la période d'exclusivité lui accordée.

Le tribunal relève finalement que le contrat conclu entre la société SOCIETE4.) et les défendeurs ne prévoyait pas à charge de ces derniers d'informer la requérante en cas



d'intervention d'une agence immobilière supplémentaire voire même de l'informer de la réalisation de la vente par le biais d'un tiers.

Il faut partant retenir qu'un manquement des défendeurs à leur obligation de bonne foi laisse d'être établie.

La société SOCIETE4.) fait encore grief aux défendeurs d'avoir fautivement résilié le contrat conclu entre parties en l'ayant informée suivant mail du 21 juillet 2022 que la maison aurait été vendue et ce alors que le contrat entre parties était en cours et ne devait se terminer qu'au 5 janvier 2023 ; cette résiliation aurait été d'autant plus fautive que la vente de la maison par l'intermédiaire de l'agence SOCIETE5.) n'aurait été faite à ce moment que sous la condition suspensive que l'acquéreur puisse obtenir un prêt de sorte qu'elle n'aurait pas été définitive.

Ledit moyen tombe à faux alors que come évoqué ci-avant, passé le 15 juin 2022, les défendeurs étaient parfaitement libres de vendre l'immeuble par l'intermédiaire d'un tiers ; le moyen tiré du fait que la vente aurait été conclue sous la condition suspensive manque également de pertinence dans la mesure où la société SOCIETE4.) n'établit pas ni même n'allègue que la vente avec l'acquéreur PERSONNE8.) ne se serait en définitive pas réalisée.

Un manquement contractuel dans le chef des parties défenderesses ne saurait partant être retenu.

La demande sur cette base est partant à dire non fondée.

La demande pour autant que basée sur la responsabilité délictuelle des défendeurs est à dire irrecevable au regard de l'existence du contrat entre parties.

#### La demande reconventionnelle

Les consorts PERSONNE9.) réclament la condamnation de la partie requérante au montant de 40.000.- euros au titre du préjudice moral subi.

Ils font valoir que la partie requérante ne les aurait pas informés de la « réalité du marché » et en ne communiquant pas avec eux alors qu'elle n'aurait pas répondu à leurs appels et en organisant uniquement une seule visite.

Il en aurait résulté des tracas, inquiétudes et angoisses dans le chef des défendeurs suite aux manquements de la requérante.

La société SOCIETE4.) conteste toute faute dans son chef, tout préjudice dans le chef des défendeurs et tout lien de causalité entre ces éléments.

Il appartient aux consorts PERSONNE9.) d'établir la réalité de leurs prétentions.

Il faut constater que les défendeurs n'apportent aucun élément permettant d'établir que la société SOCIETE4.) n'aurait jamais répondu à leurs demandes et/ou appels.

Quant au moyen tiré de ne pas avoir été informés de la « réalité du marché », le tribunal relève ledit moyen n'est pas autrement développé ; pour autant que ce moyen devait signifier que le prix de vente initial de 1.390.000.- euros aurait été trop élevé, le tribunal doit constater qu'il ne possède pas d'informations suffisantes quant à savoir quel aurait été le prix de vente correspondant objectivement à la réalité du marché.

En tout état de cause, la réalité du préjudice moral tel qu'invoqué par les défendeurs reste à l'état de pure allégation.

La demande reconventionnelle est partant à dire non fondée.

### Les demandes accessoires

Les consorts PERSONNE9.) réclament le montant de 15.000.- euros à titre d'indemnité pour procédure abusive et vexatoire.

L'exercice d'une action ne dégénère en faute, pouvant donner lieu à des dommages et intérêts que s'il constitue un acte de malice ou de mauvaise foi ou, au moins une erreur grossière équipollente au dol ou si le demandeur a agi avec une légèreté blâmable.

Il convient de sanctionner, non pas le fait d'avoir exercé à tort une action en justice ou d'y avoir résisté injustement, puisque l'exercice d'une action en justice est libre mais uniquement le fait d'avoir abusé de son droit en commettant une faute indépendante du seul exercice des voies en justice et de recours (cf. Cour 20 mars 1991, 28, 150 ; Cour 17 mars 1993, n° 14 446 du rôle ; Cour 22 mars 1993, n° 14 971 du rôle, Lux. 10ème chambre, 9 février 2001, n° 25/2001).

Cette faute intentionnelle engage la responsabilité civile de la partie demanderesse à l'égard de la partie défenderesse si elle prouve avoir subi un préjudice (cf. Cour 16 février 1998, n° 21 687 et 22 631 du rôle).

En l'espèce, s'il est vrai que la partie demanderesse a été déboutée de ses prétentions, il faut constater que les défendeurs restent en défaut d'établir une faute intentionnelle sinon une légèreté blâmable dans le chef de la partie requérante.

Les parties réclament encore chacune une indemnité de procédure.

Les parties n'ayant pas établi la condition de l'iniquité requise par la loi, leurs demandes respectives sont à rejeter.

Il convient finalement de condamner la partie requérante, conformément à l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, aux frais et dépens de l'instance.

### **Par ces motifs :**

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, dixième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit les demandes en la pure forme,

dit irrecevable la demande principale pour autant que basée sur la responsabilité délictuelle,

dit recevable mais non fondée la demande principale pour autant que basée sur la responsabilité contractuelle,

dit non fondée la demande reconventionnelle,

dit non fondée la demande de PERSONNE3.) et à PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire,

dit non fondées les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.à.r.L. aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Edévi AMEGANDJI qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.