

1ère Chambre

COUR D'APPEL DE RENNES
ARRÊT DU 13 NOVEMBRE 2018

ARRÊT N° 437/2018

N° RG 17/00540 - N°
Portalis
DBVL-V-B7B-NUVI

**COMPOSITION DE LA COUR LORS DES DÉBATS ET DU
DÉLIBÉRE :**

Président : Madame Françoise COCCHIELLO, Présidente de Chambre,
entendue en son rapport
Assesseur : Madame Brigitte ANDRÉ, Conseillère,
Assesseur : Madame Christine GROS, Conseillère,

GREFFIER :

Madame Marie-Claude COURQUIN, lors des débats et lors du prononcé

DÉBATS :

A l'audience publique du 02 Octobre 2018

ARRÊT :

Contradictoire, prononcé publiquement le 13 Novembre 2018 par mise à
disposition au greffe comme indiqué à l'issue des débats

APPELANTE :

[REDACTED]
née le 26 Août 1936 à SAINT-GEORGES DE REINTEBAULT (35420)
[REDACTED]

Représentée par Me Bertrand GAUVAIN de la SCP GAUVAIN-DEMIDOFF,
Postulant, avocat au barreau de RENNES
Représentée par Me Laura MANISE, Plaidant, avocat au barreau de SAINT-
MALO

INTIMÉES :

BATIMALO SNC prise en la personne de ses représentants légaux, domiciliés
en cette qualité au siège
23, boulevard de la Tour d'Auvergne
B.P. 184
35409 SAINT MALO CEDEX

Représentée par Me Christophe LHERMITTE de la SCP
GAUTIER/LHERMITTE, Postulant, avocat au barreau de RENNES
Représentée par Me Caroline LE GOFF, Plaidant, avocat au barreau de SAINT-
MALO

Infirme la décision déférée dans
toutes ses dispositions, à l'égard
de toutes les parties au recours

Copie exécutoire délivrée

le :

à :

fc 4

SACIB SAS prise en la personne de ses représentants légaux, domiciliés
en cette qualité au siège
31, Boulevard de la République
B.P. 184
35409 SAINT MALO CEDEX

Représentée par Me Christophe LHERMITTE de la SCP
GAUTIER/LHERMITTE, Postulant, avocat au barreau de RENNES
Représentée par Me Caroline LE GOFF, Plaidant, avocat au barreau de SAINT-
MALO

Le 6 mai 2014, [REDACTED] ont conclu, avec la société Sacib, promoteur immobilier, un compromis de vente portant sur un immeuble à usage de garage automobile leur appartenant, sis à Saint-Malo, 57 avenue Pasteur, pour le prix de 950000 Euros net vendeur.

Plusieurs conditions suspensives étaient prévues par le compromis de vente, notamment portant sur l'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours.

Il était prévu que la condition suspensive relative à l'obtention d'un permis de construire purgé ainsi que la réitération par acte authentique devaient intervenir au plus tard le 6 mars 2015.

Le 3 octobre 2014, la société Batimalo, se substituant à la société Sacib, a déposé une demande de permis de construire.

Par un avenant du 4 février 2015, les parties ont prorogé le délai relatif à la condition suspensive et le délai de réitération de la vente au 30 juin 2015.

Le permis de construire a été accordé le 2 septembre 2015 et était purgé en novembre 2015.

Le 27 janvier 2016, le notaire, Maître François, proposait de retenir la date du 11 février 2016 pour la signature de l'acte authentique à [REDACTED] ont répondu qu'ils considéraient le compromis caduc.

Le 18 février 2016, la société Batimalo a fait délivrer une sommation d'avoir à comparaître devant le notaire, le 4 mars 2016. Les vendeurs ne se présentaient pas ; Maître François a alors dressé un procès-verbal de carence.

Par acte du 4 mai 2016, la société Batimalo et la société Sacib ont fait assigner à jour fixe [REDACTED] aux fins notamment de les voir condamner à réitérer l'acte de vente de l'immeuble situé 57 avenue Paster à Saint-Malo et à payer la somme prévue au titre de la clause pénale.

[REDACTED] est décédé le 24 juin 2016.

Par un jugement, assorti de l'exécution provisoire, du 2 janvier 2017, le tribunal de grande instance de Saint-Malo a :

- dit recevable la reprise d'instance de [REDACTED], en sa qualité de propriétaire de l'intégralité de l'universalité des biens meubles et immeubles composant la communauté,
- dit recevables les demandes des sociétés Batimalo et Sacib,
- condamné [REDACTED] à réitérer l'acte de vente de l'immeuble situé 57 avenue Pasteur à Saint-Malo, cadastré section AM n°121, par devant notaire, au bénéfice de la SNC Batimalo, pour un prix de 950000 Euros net vendeur,
- débouté les sociétés Batimalo et Sacib de leur demande au titre de la clause pénale,
- débouté [REDACTED] de ses demandes reconventionnelles,
- condamné [REDACTED] aux entiers dépens, dont distraction au profit de la Selarl Kerjean Le Goff Nadreau, Avocats, ainsi qu'à la somme de 3000 Euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

FL

E

interjeté appel de ce jugement.

Au cours de la mise en état de l'affaire, la demande de sursis à statuer formée par dans l'attente des résultats d'une plainte pour abus de confiance et la demande d'irrecevabilité de l'appel formée par les sociétés Sacib et Batimalo au motif que aurait acquiescé au jugement ont été rejetées par le conseiller de la mise en état (ordonnance du 3 octobre 2017) et par la cour saisie du déféré (arrêt du 13 février 2018).

Par conclusions du 30 août 2018, demande à la cour de :

Vu l'article 563 du Code de procédure civile,

- dire et juger irrecevable la demande des sociétés Batimalo et Sacib formée pour la première fois devant la cour d'appel de Rennes, afin de voir dire que l'arrêt à intervenir vaut acte de vente et ordonner sa publication au service de publicité foncière,
- confirmer le jugement rendu par le tribunal de grande instance de Saint-Malo le 2 janvier 2017, en ce qu'il a dit recevable la reprise d'instance de en sa qualité de propriétaire de l'intégralité de l'universalité des biens meubles et immeubles composant la communauté,
- débouter les sociétés Batimalo et Sacib de leur demande de condamnation sous astreinte,
- débouter les sociétés Batimalo et Sacib de leurs demandes au titre de la clause pénale et de l'article 700 du Code de procédure civile,

le reformer pour le surplus,

en conséquence,

- déclarer irrecevables les demandes des sociétés Batimalo et Sacib,
- dire et juger que dès lors qu'un premier permis de construire N° PC 35288 14 A0130 a été déposé le 3 octobre 2014 par la société Batimalo et non pas par la société Sacib, c'est qu'à cette date, la substitution de la société Batimalo à la société Sacib était déjà intervenue,
- dire et juger que c'est la société Sacib et non la société Batimalo qui a signé le 4 février 2015 l'acte de prorogation de la promesse du 6 mai 2014 entre les mêmes parties, et que, de ce fait, la promesse n'a pas été prorogée après le 6 mars 2015.
- dire et juger qu'à l'égard de la société Batimalo, la promesse était caduque dès le 6 Mars 2015 et que la prorogation de la promesse au profit de la société Sacib à une date à laquelle la société Batimalo était déjà substituée dans ses droits, rend la demande conjointe de la société Batimalo et de la société Sacib en réalisation de la promesse au profit de la société Batimalo totalement irrecevable dès lors que cette dernière ne pouvait bénéficier des effets de la prorogation,
- en conséquence, débouter la société Batimalo et la société Sacib en leurs demandes,
- en tout état de cause, les déclarer mal fondées en leurs demandes,

Vu les dispositions des articles 1175, 1176, 1181 du code civil, vu le compromis signé entre les parties le 6 mai 2014 avec la société SACIB, prévoyant un délai pour la réalisation de la condition suspensive au plus tard le 30 mars 2015, délai prorogé au 30 juin 2015, vu la non réalisation de la condition suspensive à la date du 30 juin 2015, date ultime prévue pour la réitération de l'acte authentique,

- constater la caducité du compromis de vente signé entre les parties le 6 mai 2014, vu la défaillance fautive des sociétés Sacib et Batimalo à réaliser la condition suspensive d'obtention du permis de construire dans le délai prévu au compromis,
- dire que c'est à bon droit que ont mis en oeuvre les formalités prévues au compromis, en vue de renoncer à poursuivre l'exécution de la vente,
- en conséquence, débouter la société Sacib et la société Batimalo de leur demande en condamnation de , notamment sur le fondement des dispositions de l'article 1178 du code civil, à réitérer l'acte de vente de l'immeuble situé 5 7, avenue Pasteur, cadastré section AM, No I 2 I, par-devant notaire, au bénéfice de la SNC Batimalo pour le prix de 950000 Euros net vendeur, sous astreinte de 200 Euros par jour de retard, à compter de la signification de la décision à intervenir pendant un délai d'un mois,

- Infiniment subsidiairement, et si par extraordinaire la caducité du compromis de vente du 6 mai 2014 n'était pas constatée, vu l'article 1174 ancien du Code civil,
- déclarer nulle la clause du compromis de vente prévoyant que la présente vente interviendra sous la condition suspensive de renonciation à son droit de préférence par la SCI les Vagues en raison de son caractère purement potestatif
- en conséquence, déclarer nul et de nul effet le compromis de vente régularisé entre les parties le 6 mai 2014,
- débouter les sociétés Sacib et Batimalo de leur demande de condamnation de [REDACTED] au paiement de la somme de 47500 Euros, à titre de clause pénale,

A titre infiniment subsidiaire,
vu les dispositions des articles 1152 et 1226 du Code civil, et son caractère manifestement excessif, eu égard aux circonstances de l'espèce,
-réduire ladite clause à 1 Euro, à titre symbolique,

Reconventionnellement

- condamner solidairement les sociétés Sacib et Batimalo au paiement de la somme de 161250 Euros à titre de dommages et intérêts à [REDACTED] pour son préjudice financier, et leur comportement de mauvaise foi à l'égard de feu [REDACTED] et de [REDACTED]
- Les condamner solidairement, sous astreinte de 1000 Euros par jour de retard, à compter de la signification de la décision à intervenir à procéder à la publication de l'arrêt aux services de la publicité foncière de Saint-Malo, à leurs frais, et en justifier,
- condamner solidairement les sociétés Sacib et Batimalo au paiement de la somme de 15000 Euros, au titre de l'article 700 du Code de procédure civile, pour les frais irrépétibles engagés, tant en première instance qu'en appel, ainsi qu'aux entiers dépens.

Par conclusions du 29 août 2018, les sociétés Batimalo et Sacib demandent à la cour de :

- vu l'article 1134 ancien du Code civil, vu l'article 1147 ancien du Code Civil, vu le jugement du tribunal de grande instance de Saint-Malo en date du 2 janvier 2017, vu les articles 564 et suivants du Code de procédure civile,
- confirmer le jugement entrepris s'agissant de la vente forcée,
 - en conséquence, condamner [REDACTED] à réitérer l'acte de vente de l'immeuble situé 57 avenue Pasteur à Saint Malo, cadastré section AM n°121 par devant Notaire au bénéfice de la SNC Batimalo ou à défaut de la société Sacib pour un prix de 950.000 € net vendeur,
 - infirmer le jugement en ce qu'il n'a pas prononcé cette condamnation sous astreinte,
 - en conséquence, dire que la condamnation à réitération est prononcée sous astreinte de 200·€ par jour de retard à compter de la signification de la décision à intervenir pendant un délai de 2 mois au terme duquel il sera à nouveau fait droit,
 - à défaut dire que l'arrêt vaut acte de vente et ordonner sa publication au service de la publicité foncière, vente d'entre :

[REDACTED] le 26 août 1936 à Saint
George de Reintembault (35420)

Et

La société Batimalo, société en nom collectif au capital de 8 000 €, immatriculée au RCS de Saint Malo sous le n° 507 741 122, dont le siège social est sis 23 boulevard de la Tour d'Auvergne, BP 184 à Saint-Malo Cedex (35409), agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège

Ou à défaut, La Société Sacib, Société par actions simplifiée, inscrite au RCS de Saint-Malo sous le n° 423 132 174 dont le siège social est 23, boulevard de la Tour d'Auvergne BP 184 à Saint-Malo Cedex (35409) agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège,
D'un immeuble sis 57 avenue Pasteur à Saint-Malo (35400), parcelle cadastrée AM n°121

- infirmer le jugement en ce qu'il a débouté les intimées de leur demande de

4

- condamnation de [REDACTED] au titre de la clause pénale,
- en conséquence, condamner [REDACTED] à verser à la société Sacib et à la société Batimalo, ensemble, la somme de 47500 €,
- Pour le surplus, confirmer le jugement entrepris,
- en conséquence, débouter [REDACTED] de toutes ses demandes, fins et conclusions.

Y additamment,

- condamner [REDACTED] à verser à SNC Batimalo et à la Sacib la somme de 8000 € sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile,
- condamner [REDACTED] aux entiers dépens dont distraction au profit de la SCP Gautier Lhermitte, avocat aux offres de droit.

MOTIFS :

Sur la substitution et la recevabilité des demandes des sociétés intimées :

Considérant que [REDACTED] fait valoir que la Sacib a signé la prorogation de la promesse alors que Batimalo s'était substituée à celle-ci, que Batimalo ne peut ainsi se prévaloir des effets de la promesse prorogée, et Sacib à qui s'est substituée Batimalo non plus,

Considérant que la société Batimalo et la société Sacib exposent que la substitution est régulière, rappelant que l'une et l'autre, appartenant au même groupe, ont vocation à se substituer,

Mais considérant que le compromis précisait en page 15 :

" Faculté de substitution :

"Il est toutefois convenu que la réalisation par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit de l'acquéreur aux présentes, soit au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner; mais dans ce cas il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les conditions de la vente [...]"

"Il est fait observer que la faculté de substituer un tiers ne constitue pas une cession de créance et n'emporte pas obligation d'accomplir les formalités de l'article 1690 du Code Civil."

"Les parties toutefois sont informées des conséquences suivantes inhérentes à l'exercice de cette faculté:

- le présent avant contrat obligera le vendeur et la personne substituée dans tous ses termes..."

Que les termes du compromis, qui n'obligent pas à dénoncer la substitution au vendeur, rendent sans fondement les critiques formées par [REDACTED] quant à la recevabilité de la demande de Batimalo tendant à la réitération de la vente par acte authentique,

Sur la caducité du compromis :

Considérant que [REDACTED] expose que le compromis est devenu caduc dans la mesure où les conditions suspensives n'ont pas réalisées dans le délai reporté au 30 juin 2015, qu'elle soutient que lorsque dans une promesse synallagmatique de vente, un délai est prévue pour la réalisation de la condition suspensive et qu'à la date prévue pour la réitération par acte authentique, cette condition n'est pas accomplie, la promesse est caduque automatiquement et que les intimées ne peuvent invoquer ni les dispositions de l'article 1178 du Code civil alors qu'elles sont à l'origine de la défaillance de la condition suspensive ni une renonciation implicite des vendeurs à se prévaloir du délai prévu pour la réalisation de la condition suspensive et du mécanisme de caducité en cas de non respect du délai prorogé au 30 juin 2015 ; que par ailleurs, le vendeur a mis en oeuvre sa faculté

FL

6

de renoncer à poursuivre l'exécution de la vente et a entendu se prévaloir de la responsabilité de l'acquéreur comme le lui permet la stipulation du compromis en page 15,

Considérant que les sociétés Sacib et Batimalo soutiennent que la vente est "définitive", expliquent que les deux parties ont manifesté leur volonté de renoncer au délai d'accomplissement de la condition suspensive, l'acquéreur en déposant sa demande de permis de construire en juin 2015 et les vendeurs en ne dénonçant pas le compromis après le 30 mars ou même après le 30 juin 2015, et au contraire manifestant leur intention de signer au plus vite après l'obtention du permis ; qu'ainsi, le compromis n'est pas devenu caduc du fait de la non réalisation de la condition suspensive d'obtention du permis de construire dans le délai initialement imparti ou dans le délai prorogé par avenant,

Mais considérant que le compromis du 6 mai 2014 comportait des conditions suspensives, notamment celle d'obtention d'un permis de construire purgé ;

qu'il était prévu en page 8 : *"Les présentes sont expressément soumises aux conditions suspensives et réserves ci-après dans l'intérêt des deux parties, en conséquence, la non réalisation d'une seule des conditions ou réserves entraînera la caducité des présentes sauf dans les hypothèses ou l'acquéreur pourra renoncer à se prévaloir d'une ou plusieurs conditions suspensives. L'acquéreur déclare avoir connaissance au sujet des conditions suspensives des dispositions de l'article 1178 du Code civil aux termes desquelles " La condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement"*,

qu'il était précisé en page 9 : *" La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par l'acquéreur d'un permis de construire purgé de tout recours avant le 6 mars 2015 pour la réalisation sur le bien objet de la présente convention : construction d'un immeuble collectif"*,

en page 14, que : *" En cas de réalisation des conditions suspensives stipulées au compromis, la signature de l'acte authentique de vente aura lieu au plus tard le 6 mars 2015.... Il est précisé que les conditions suspensives devront être levées dans le délai de réalisation des présentes sauf à tenir compte des délais et procédures spécifiques expressément convenus entre les parties...En toute hypothèse, la prorogation ne pourra excéder le 30 mars 2015"*,

en page 15 " dans le chapitre "Rétération authentique " : *" La date d'expiration de ce délai, ou de sa prorogation, n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter."*,

que les parties ont, par avenant signé le 4 février 2015, prorogé le délai pour la réalisation de la condition suspensive et la réitération de la vente au 30 juin 2015 ;

Considérant que [redacted] peut justement invoquer implicitement le bénéfice des dispositions de l'article 1176 ancien du code civil selon lequel *" Lorsqu'une obligation est contractée sous la condition qu'un événement arrivera en un temps fixé, cette condition est censée défaillie lorsque le temps est expiré sans que l'événement arrive"* que le compromis reprenait ; qu'en effet, le 30 juin 2015, la condition suspensive d'obtention du permis de construire n'était pas acquise et que la promesse était venue à terme ; que la défaillance de la condition suspensive entraînait la caducité même si l'acte ne le précisait pas ;

Considérant que selon les intimées, les vendeurs ont renoncé aux délais : 1) qu'ils savaient qu'un second permis de construire avait été demandé en juin 2015 de sorte que la condition suspensive d'obtention d'un permis de construire purgé avant le 30 juin était impossible à réaliser, 2) *"les vendeurs n'ont pas dénoncé le compromis et ont manifesté leur volonté de signer au plus vite la vente après l'obtention du permis"* ; que cependant, rien ne permet de constater que les vendeurs savaient qu'un nouveau permis de construire avait été demandé dans le courant du mois de juin 2015 ; que par ailleurs, certes, les vendeurs n'ont pas adressé de lettre recommandée de mise en demeure avec accusé de réception immédiatement après le 30 juin 2015 pour faire part de leur renonciation à poursuivre la vente mais que les intimées ne peuvent sérieusement soutenir sans la moindre pièce pour le conforter que les vendeurs souhaitent vendre au plus vite, renonçant implicitement à la caducité : que le mail de la Sacib adressé le 30 novembre

6

2015 à Maître François dans lequel il est indiqué " Nous sommes relancés par vos clients" ne saurait tenir lieu de preuve de leur renonciation à se prévaloir de la caducité, pour émaner de l'acquéreur, de même que leurs propos, non étayés par quoi que ce soit, selon laquelle une date pour la signature aurait été retenue, repoussée par la maladie de [REDACTED]; qu'en réalité, la seule volonté exprimée après le 30 juin 2015 par les [REDACTED] est celle de ne pas signer l'acte authentique en raison de la caducité du compromis, ce dont [REDACTED] fait part à Maître François, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée le 9 février 2016; que l'absence des [REDACTED] pour la "réitération de la vente" le 4 mars 2016 traduit leur volonté de se considérer déliés de la promesse;

Considérant encore qu'aucune renonciation au bénéfice de la condition suspensive d'obtention du permis de construire "stipulée dans l'intérêt de l'acquéreur" n'a eu lieu de la part des deux sociétés, renonciation qui aurait du, en tout état de cause intervenir avant l'expiration du délai le 30 juin 2015; que les sociétés ne peuvent sérieusement soutenir qu'elles auraient renoncé à la condition d'obtention du permis de construire parce qu'elles négociaient l'achat d'une parcelle voisine de celle des [REDACTED] dans le même temps; que leur comportement démontre que c'est après la réalisation de la condition, lors de l'obtention du permis de construire purgé le 9 novembre 2015, qu'elles ont entendu obtenir la réitération de la vente;

Considérant enfin que les stipulations relatives à l'effet de la date d'expiration du délai ou de sa prorogation qui n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter sont ici indifférentes puisqu'elles supposent l'existence d'un compromis valable dont les conditions suspensives ont été levées dans le délai; qu'en l'espèce, le compromis est caduc,

Considérant par conséquent que la vente n'a jamais été parfaite,

Considérant qu'il résulte de ces motifs que les sociétés Sacib et Batimalo sont mal fondées en leurs toutes leurs demandes (réitération de la vente par acte authentique, paiement de la clause pénale),

Sur l'indemnité demandée par [REDACTED]:

Considérant que [REDACTED] expose que les intimées sont de mauvaise foi, ayant cherché à abuser de deux personnes âgées, que [REDACTED] a subi un préjudice financier, faute d'avoir pendant tout ce temps, pu louer l'espace en parking, qu'elle fixe son préjudice à la somme de 161250 Euros,

Considérant que les sociétés Sacib et Batimalo font valoir qu'elles n'ont fait preuve d'aucune mauvaise foi, que le préjudice financier de [REDACTED] est artificiel alors que le bâtiment qui devait être vendu est en très mauvais état et ne pouvait être loué,

Mais considérant que certes les deux sociétés ne pouvaient sérieusement ignorer que le compromis était caduc; que toutefois, leur volonté à obtenir la signature des [REDACTED] par acte authentique à la suite de la caducité de la promesse alors que les [REDACTED] n'ont fait connaître officiellement leur refus en février 2015 n'est pas fautive; que l'assignation qui leur a été délivrée à cette fin et la succombance des deux sociétés en leurs prétentions ne peut caractériser leur mauvaise foi et leur faute,

Que dès lors que [REDACTED] ne peut faire état d'aucun préjudice leur étant imputable,

Que sa demande de réparation sera rejetée,

Sur la publication de la décision sous astreinte :

Considérant que [REDACTED] demande cette publication à laquelle les deux sociétés s'opposent, l'estimant sans fondement,

FC 7 9

Mais considérant que [redacted] ne précise pas les raisons pour lesquelles une telle publicité devrait être faite, qu'elle sera déboutée de sa demande,

PAR CES MOTIFS :

Infirme le jugement,

Déboute les sociétés Sacib et Batimalo de leur demande de réitération de la vente de l'immeuble sis à Saint-Malo, 57 avenue Pasteur appartenant à [redacted]

Déboute [redacted] de sa demande de dommages-intérêts et de publication de la décision,

Dit n'y avoir lieu à indemnité pour frais irrépétibles de première instance et d'appel au profit de [redacted],

Condamne les sociétés Sacib et Batimalo aux entiers dépens.

LE GREFFIER



LE PRÉSIDENT



En conséquence,
La République Française,
Mande et ordonne :

A tous (D. n°68-1288 du 22 décembre 1968, art 15) huissiers de justice,
sur ce requis, de mettre ledite décision à exécution,
Aux procureurs généraux et aux procureurs de la République
près les tribunaux de grande instance d'y tenir la main ;
A tous Commandants et officiers de la force publique de prêter
main-forte lorsqu'ils seront légalement requis.
En foi de quoi, la présente décision a été signée par le président et le greffier,
Pour copie certifiée conforme à l'original, revêtue de la formule exécutoire délivrée
par Nous, directeur des services de greffe judiciaires de la cour d'appel de Rennes.



A Rennes, le 14/11/18
Le directeur des services de greffe judiciaires.