

VD_OMNI FO.1994.0008 vom 19. April 1995

VD Tribunal cantonal, 1995-04-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.1994.0008

FR: VD_OMNI FO.1994.0008 du 19 avril 1995

IT: VD_OMNI FO.1994.0008 del 19 aprile 1995

Regeste

MULLER Sibylla c/CF I | L'acquéreur non exploitant peut bénéficier de l'exception à l'art. 64-1-a LDFR s'il s'engage à conclure avec le fermier un nouveau bail à ferme de 9 ans. Il n'est pas tenu de prouver que le domaine a été mis en vente préalablement auprès d'un agriculteur exploitant. Pour examiner le prix licite et permettre au fermier d'exercer son droit de préemption, la requête doit comporter un plan délimitant les surfaces affermées avec un prix de vente.

Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 19.04.1995 FO.1994.0008

MULLER Sibylla c/CF I | L'acquéreur non exploitant peut bénéficier de l'exception à l'art. 64-1-a LDFR s'il s'engage à conclure avec le fermier un nouveau bail à ferme de 9 ans. Il n'est pas tenu de prouver que le domaine a été mis en vente préalablement auprès d'un agriculteur exploitant. Pour examiner le prix licite et permettre au fermier d'exercer son droit de préemption, la requête doit comporter un plan délimitant les surfaces affermées avec un prix de vente.

canton de vaud TRIBUNAL ADMINISTRATIF A R R E T - du 19 avril 1995 _____
sur le recours interjeté par Sibylla MÜLLER , à Küsnacht am Rigi, dont le conseil est l'avocat Philippe Reymond, à Lausanne, contre le prononcé de la Commission foncière rurale, section I, du 4 février 1994, refusant de lui délivrer l'autorisation d'acquérir les parcelles n os 1088, 1124 et 1125 de la Commune de Château-d'Oex, au lieu dit "A l'Ouge aux Gringes et aux Combes". ***** Statuant à huis clos, le Tribunal administratif, composé de : MM. E. Brandt, président D. Malherbe, assesseur V. Pelet, assesseur Greffier : M. C. Parmelin, sbt constate en fait :

_____ A. Robert et Anita Louise Sebag-Montefiore ont acquis en 1974, en copropriété pour une demie chacun, les parcelles n os 1088, 1124 et 1125 du cadastre de la Commune de Château-d'Oex, pour la somme de Fr. 600'000.--. Ces trois parcelles forment un domaine agricole d'environ huit hectares sur le plateau compris entre la voie de chemin de fer reliant Château d'Oex à Rougemont et le vallon de la Sarine. D'une surface de plus de sept hectares, la parcelle n° 1088 supporte deux ruraux et un chalet dont la surface au sol s'élève à 283 mètres carrés, communément appelé "chalet des Combes", situé dans le hameau du même nom. Edifié en 1695, ce bâtiment abritait à l'origine le logement du fermier et de sa famille et divers locaux d'exploitation; depuis son acquisition par les époux Sebag-Montefiore, il est entièrement consacré à l'habitation. Le chalet des Combes figure au recensement architectural de la Commune de Château-d'Oex en valeur 3; il a fait l'objet d'importants travaux de transformation ces quinze dernières années pour un montant estimé à Fr. 1'500'000.--. D'une surface de 2'441 mètres carrés, la parcelle n° 1124 accueille une habitation avec garage et un rural réalisé en 1978, le solde de la parcelle étant

en nature de prés-champs. Elle est située entre la voie de chemin de fer et le chemin public desservant le hameau des Combes. Le chalet qu'elle supporte, communément appelé "maison Bricod", est occupé par le fermier Michel Zulauff et sa famille; il fait face au chalet des Combes. Il figure également au recensement architectural en note 3. Quant à la parcelle n° 1125, de 1'080 mètres carrés, elle est utilisée comme surface de pâture pour le bétail.

B. Pour pouvoir acheter le domaine et obtenir le droit d'habiter le chalet des Combes, les époux Sebag-Montefiore ont pris l'engagement d'affermier le domaine à un agriculteur de la région qui habitait également sur le domaine. C'est ainsi que Robert Sebag-Montefiore a, par acte du 26 janvier 1978, remis à bail à Georges Zulauff la partie agricole des parcelles nos 1088 et 1125, ainsi que la parcelle n° 1124 " y compris le rural et la maison Bricod à l'exception de l'appartement du 1er étage que se réserve le propriétaire ", pour une durée de vingt ans à partir du 1er avril 1977 renouvelable de trois ans en trois ans, moyennant un fermage annuel de Fr. 3'500.--. Par avenant du 24 septembre 1989, Michel Zulauff a repris le bail à ferme de son père, le fermage convenu étant de Fr. 5'000.-- pour les cinq premières années et de Fr. 7'000.-- jusqu'à la fin du bail. Il a été complété les 3 septembre 1992 et 6 septembre 1993 par deux avenants portant le montant du fermage à Fr. 11'400.--. C.

En proie à de graves soucis financiers, les époux Sebag-Montefiore ont dû aliéner une partie de leur fortune mobilière. Ces problèmes matériels se sont doublés de conflits conjugaux qui ont abouti le 5 mai 1993 à un jugement prononçant leur divorce. En raison de ces faits, Robert et Anita Louise Sebag-Montefiore ont cherché à vendre le domaine des Combes dans son intégralité. A cet effet, ils se sont adressés à une agence immobilière de Gstaad et à un courtier (en immeubles) anglais. Devant l'échec de leurs démarches, ils se sont approchés des époux Müller avec qui ils étaient liés d'amitié, afin que ces derniers reprennent le domaine. Les parties se sont mises d'accord sur un prix de vente global de Fr. 5'000'000.--. D. Le 26 janvier

1994, Sibylla Müller a présenté à la Commission foncière rurale, section I, une requête tendant à obtenir l'autorisation d'acquérir les parcelles nos 1088, 1124 et 1125 de la Commune de Château-d'Oex pour la somme de Fr. 5'000'000.--. Etaient joints à la demande, une lettre d'accompagnement du notaire Favrod-Coune, les états descriptifs des trois parcelles, le plan des façades du chalet des Combes et deux récapitulatifs des coûts consentis pour la rénovation du chalet des Combes et la réalisation du rural attenant à la maison Bricod. Considérant que Sibylla Müller n'entendait pas exploiter personnellement l'entreprise agricole existante et qu'aucune des exceptions au principe de l'exploitation à titre personnel n'était réalisée, la commission a refusé l'autorisation sollicitée en mettant à la charge de la requérante un émolument de Fr. 10'000.--. Agissant par l'intermédiaire de l'avocat Philippe Reymond, Sibylla Müller a recouru le 5 avril 1994 contre cette décision en concluant, avec dépens, à son annulation, à la délivrance de l'autorisation sollicitée et à la réduction à Fr. 5'000.-- de l'émolument mis à sa charge. La Commission foncière rurale a renoncé à se déterminer. E.

Invitée à préciser les garanties et modalités prévues pour maintenir l'affermage à long terme au sens de l'art. 64 al. 1 lit. a de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991 (LDFR), Sibylla Müller s'est déclarée prête à établir un nouveau bail à ferme d'une durée initiale de neuf ans renouvelable de six ans en six ans dès la décision définitive l'autorisant à acquérir conformément à l'art. 7 de la loi fédérale sur le bail à ferme agricole du 4 octobre 1985 (LBFA). Elle a renouvelé son offre dans un courrier du 21 septembre 1991 par lequel elle s'engageait à perpétuer l'affectation agricole de l'entreprise et des terres affermées aussi longtemps que durera l'enzonement agricole des parcelles litigieuses, acceptant d'ores et déjà l'inscription au

registre foncier d'une charge allant dans ce sens. F.

Le Tribunal

administratif a tenu audience le 26 septembre 1994 à Château-d'Oex en présence de la recourante, de son mari et de son conseil, de Michel Zulauff et de sa mandataire. La Commission foncière rurale, section I, n'était pas représentée. Le tribunal a entendu Robert et Anita Louise Sebag-Montefiore en qualité de témoins. Il a procédé à une visite des lieux en présence des parties et des intéressés. A cette occasion, Robert Sebag-Montefiore a indiqué avoir résilié le bail à ferme qui le liait à Michel Zulauff en date du 21 septembre 1993; l'affaire avait été portée devant le Préfet du district du Pays d'Enhaut pour une conciliation qui n'a pas abouti; le litige porte sur la validité de la résiliation du bail à ferme, la durée de sa prolongation, la date de son échéance, ainsi que le montant des investissements consentis par chacune des parties dans la restructuration du domaine en général et dans la construction du rural en particulier. Me Philippe Reymond a procédé à la dictée suivante : "La recourante offre de maintenir le bail à ferme conclu entre Georges Zulauff et Robert Sebag-Montefiore, tel que repris le 29 septembre 1989 par Michel Zulauff, jusqu'à son échéance du 1er avril 1997 et d'accorder au fermier une prolongation maximale au 1er avril 2003. Cette proposition n'exclut pas, après avoir expérimenté la relation contractuelle, qu'un nouveau bail à ferme puisse être conclu entre parties." A l'issue des plaidoiries, l'époux de la recourante a remis en cause l'ensemble des engagements pris précédemment par son épouse en vue de maintenir l'affermage à long terme au sens de l'art. 64 al. 1 lit. a LDFR, sans que cette dernière ou que son conseil ne se soient déterminés expressément sur ces propos. Afin de clarifier la situation, la recourante a été invitée à se prononcer de manière précise et définitive sur cette question. Dans une lettre du 9 décembre 1994, Sibylla Müller a accepté que l'autorisation d'acquérir soit subordonnée "à la condition de son engagement à conclure un nouveau bail d'une durée initiale de neuf ans dès la date de la délivrance de l'autorisation d'acquérir, reconductible de six ans en six ans". Considère en droit : _____ 1.

Selon l'art. 95 LDFR, les dispositions de la loi sur l'interdiction du partage matériel, l'interdiction du morcellement, la procédure d'autorisation et la charge maximale s'appliquent à tous les actes juridiques dont l'inscription est requise auprès de l'office du registre foncier après l'entrée en vigueur de la présente loi (al. 1). Les procédures d'autorisation et de recours qui sont en cours au moment de l'entrée en vigueur de la loi sont liquidées selon le nouveau droit si, à ce moment-là, l'inscription de l'acte juridique n'était pas encore requise auprès de l'office du registre foncier (al. 2). En l'espèce, la requête d'autorisation d'acquérir a été formulée le 26 janvier 1994, soit après l'entrée en vigueur de la LDFR; c'est donc sous l'empire du nouveau droit que le refus opposé à cette demande doit être examiné. Ce point n'est d'ailleurs pas contesté. 2.

L'art. 61 al. 1er LDFR soumet au régime de l'autorisation l'acquisition des entreprises et des immeubles agricoles sous diverses exceptions prévues à l'art. 62 LDFR, qui n'entrent pas en considération dans le cas particulier. Selon l'art. 61 al. 2 LDFR, l'autorisation d'acquérir est accordée à la condition qu'il n'existe aucun motif de refus; il y a donc un droit à l'octroi de l'autorisation d'acquérir lorsque les conditions légales sont réunies (en ce sens, Beat Stalder, Die verfassungsrechtliche Behandlung unerwünschter Handänderungen im bäuerlichen Bodenrecht, 1993, p. 118). L'un des buts principaux de la loi étant de permettre l'exploitation du sol par les personnes directement et personnellement impliquées dans l'agriculture, l'autorisation est notamment refusée lorsque l'acquéreur n'exploite pas à titre personnel (art. 63 al. 1 LDFR). L'exploitation à titre personnel n'est toutefois pas une condition absolue à l'octroi de l'autorisation. L'art. 64 al. 1 LDFR prévoit une exception en faveur de l'acquéreur qui n'entend pas exploiter personnellement si ce

dernier établit l'existence d'un juste motif pour le faire; tel est notamment le cas lorsque : "a) l'acquisition sert à maintenir l'affermage d'une entreprise affermée en totalité depuis longtemps, à arrondir une entreprise affermée ou à créer ou à maintenir un centre de recherches ou un établissement scolaire; b) l'acquéreur dispose d'une autorisation définitive permettant, conformément à l'art. 24 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire, de ne pas utiliser le sol pour l'agriculture. c) l'acquisition a lieu en vue d'une exploitation des ressources du sol permise par le droit de l'aménagement du territoire et que la surface ne contient pas une réserve de matières premières supérieure aux besoins que l'on peut raisonnablement reconnaître à l'entreprise ou n'est pas supérieure à celle dont l'entreprise a besoin comme terrain utilisé en remploi pour une surface située sur le territoire d'exploitation, et ce pour une quinze années au plus. Le terrain qui n'est pas utilisé de l'une ou l'autre façon dans les quinze ans à compter de son acquisition doit être aliéné conformément aux dispositions de la présente loi. Il en va de même pour le terrain qui a été remis en culture; d) l'entreprise ou l'immeuble agricole est situé dans une zone à protéger et que l'acquisition se fait conformément au but de la protection; e) l'acquisition permet de conserver un site, une construction ou une installation d'intérêt historique digne de protection, ou un objet relevant de la protection de la nature; f) malgré une offre publique à un prix qui ne soit pas surfait (art. 66), aucune demande n'a été faite par un exploitant à titre personnel." L'art. 64 al. 2 LDFR précise encore que l'autorisation peut être assortie de charges. 3.

La recourante estime réunir notamment les conditions d'application des exceptions des lettres a et e de cette disposition. a) Le juste motif d'autorisation visé à l'art. 64 al. 1 lit. a LDFR relève de la politique structurelle. Conscient que le principe de l'exploitation à titre personnel condamne, à moyenne échéance et dans de nombreux cas, le bail à ferme agricole, le législateur a admis que des tiers non exploitants acquièrent des entreprises agricoles affermées depuis longtemps pour autant que l'affermage soit maintenu. Pour éviter l'établissement d'affermages destinés à permettre l'aliénation de l'entreprise à un non exploitant, la loi exige que l'entreprise soit affermée dans sa totalité et depuis un laps de temps que la loi ne précise pas, mais que la doctrine s'accorde à fixer à neuf ans en relation avec l'art. 7 LBFA (Yves Donzallaz, Commentaire de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le nouveau droit foncier rural; Beat Stalder, op. cit., p. 149 et Jean-Michel Henny, Les restrictions de droit public dans les rapports juridiques concernant les entreprises et les immeubles agricoles, in *Le nouveau droit foncier rural*, Journées juridiques à l'intention des notaires, Fribourg 1993, p. 20/21). Dans le cas particulier, le domaine est affermé depuis dix-sept ans dans sa totalité à la famille Zulauff. La première condition objective posée à la délivrance d'une autorisation exceptionnelle est donc réalisée. Plus délicate en revanche est la question de savoir si l'acquisition sert au maintien de l'affermage. La recourante considère cette condition comme réalisée par l'offre qu'elle a faite le 30 août 1994 et qu'elle a réitérée le 9 décembre 1994 de conclure avec Michel Zulauff un nouveau bail à ferme d'une durée initiale de neuf ans dès la date de la délivrance de l'autorisation d'acquiescer, reconductible de six ans en six ans. La loi ne précise pas la durée pour laquelle l'affermage doit se poursuivre pour que celui-ci puisse être considéré comme maintenu au sens de l'art. 64 al. 1 lit. a LDFR. Comme le relève avec raison la recourante, ni le législateur, ni la doctrine ne paraissent avoir donné une réponse à cette question. Dans ces conditions, l'on se trouve en présence d'une lacune proprement dite qu'il appartient au juge de combler en s'inspirant des buts poursuivis par le législateur (art. 1er al. 1 et 2 CCS; ATF 119 Ib 216 et références citées). L'exception visée par l'art. 64 al. 1 lit. a LDFR tend à protéger le fermier qui ne peut se porter acquiescer d'une entreprise

agricole en lui assurant le maintien du bail à ferme existant (intervention Nussbaumer, BOCN 1991, p. 139; Danielle Gagnaux, L'exploitant à titre personnel, in Communication de droit agraire, 1992, p. 99). La durée de l'affermage ne doit pas être trop courte, de manière à assurer au fermier une relative stabilité de son statut. Examiné sous cet angle, il paraît logique d'exiger la durée minimale de neuf ans prévue par la législation en matière de bail à ferme agricole. On ne saurait en revanche aller plus loin et imposer à l'acquéreur non exploitant une durée plus longue bien que celle-ci soit souhaitable pour assurer la stabilité et le maintien de l'exploitation à long terme en permettant au fermier d'effectuer les investissements nécessaires compte tenu des contraintes financières auxquelles il est soumis (plan d'amortissement). Une telle solution reviendrait en effet à accorder au fermier des droits plus étendus que ne le prévoit la législation spéciale en matière de bail à ferme agricole. La proposition faite par la recourante de conclure un nouveau bail à ferme agricole avec Michel Zulauff satisferait ainsi la condition relative au maintien de l'affermage pour autant bien entendu que le contrat de bail à ferme porte sur le même objet que celui conclu entre Robert Sebag-Montefiore à Michel Zulauff. b) Se pose enfin la question de savoir si l'aliénateur doit avoir offert la possibilité d'acquérir l'entreprise agricole et les immeubles agricoles affermés à un agriculteur qui entend exploiter à titre personnel avant d'accorder une autorisation exceptionnelle au sens de l'art. 64 LDFR. La doctrine se prononce par la négative. Pour la majorité des auteurs, la reconnaissance de l'existence d'un juste motif au sens de l'art. 64 al. 1 lit. a LDFR confère à son bénéficiaire un droit à l'autorisation d'acquérir de rang égal à celui de l'exploitant à titre personnel (Stalder, op. cit., p. 148, note 49; Donzallaz, op. cit., note 577, p. 164; voir également en ce sens, les Directives relatives à la loi fédérale sur le droit foncier et à la révision partielle du Code civil et du Code des obligations, émises en février 1994 par l'Office fédéral chargé du droit du registre foncier et du droit foncier à l'attention des Conservateurs du Registre foncier, in RNRF 1994, p. 88 s, spéc. p. 119). L'opinion selon laquelle l'acquisition pour des justes motifs d'une entreprise agricole affermée depuis longtemps dans sa totalité par un non-exploitant aurait un caractère subsidiaire à l'acquisition de l'exploitant à titre personnel présupposerait dans tous les cas une offre publique d'achat préalable, qui n'est requise par la loi que dans l'hypothèse de l'art. 64 al. 1 lit. f LDFR. Dans la mesure où la doctrine et le législateur s'accordent à reconnaître qu'il suffit de réaliser l'un des autres justes motifs de l'art. 64 LDFR pour prétendre à l'octroi de l'autorisation exceptionnelle d'acquérir, l'on adopterait une solution contraire à la systématique de la loi en subordonnant celui-ci à la preuve de l'absence d'offre d'un agriculteur exploitant (en ce sens, Manuel Müller, Das neue bäuerliche Bodenrecht - Öffentliches Recht : Realteilungsverbot, Bewilligungsverfahren, Belastungsgrenze, in Communication de droit agraire, 1992, p. 86). Une telle interprétation serait également contraire au but poursuivi par l'art. 64 al. 1 lit. a LDFR. Cette disposition est le résultat d'un compromis entre la volonté du Conseil fédéral d'interdire purement et simplement l'aliénation de terres affermées à des non exploitants et la volonté d'une minorité de la commission d'autoriser toutes les acquisitions qui permettraient de créer un affermage (intervention du Conseiller fédéral Arnold Koller, BOCN 1991, p. 140). Comme cela a déjà été exposé ci-dessus (consid. 3a p. 67), le législateur entend protéger par cette disposition le fermier qui exploite depuis longtemps un domaine agricole dans sa totalité et qui ne dispose pas des moyens financiers nécessaires à son acquisition (intervention Nussbaumer, BOCN 1991, p. 139). Soumettre l'octroi de l'autorisation exceptionnelle de l'art. 64 al. 1 lit. a LDFR à la preuve qu'aucun agriculteur exploitant à titre personnel n'est intéressé à l'acquisition irait à l'encontre de la volonté du législateur de protéger le fermier qui exploite une

entreprise agricole de longue date. On relèvera encore que le législateur a pris soin de poser des conditions strictes dans son étendue (affermage de l'entreprise dans sa totalité) et dans sa durée (affermage depuis longtemps) de manière à éviter des affermagés conclus essentiellement dans l'intention d'aliéner l'entreprise agricole à un non exploitant. Ces conditions sont suffisamment draconiennes pour garantir à long terme que le principe de l'exploitation à titre personnel ne sera pas battu en brèche par le biais d'une autorisation exceptionnelle. Il n'y a dès lors pas lieu de subordonner l'application de l'art. 64 al. 1 lit. a LDFR à des conditions supplémentaires, telles que le fractionnement du domaine et la vente séparée du chalet des Combes. c) En définitive, force est d'admettre que Sibylla Müller réalise les conditions de l'art. 64 al. 1 lit. a LDFR, sans qu'il soit besoin d'examiner l'existence d'un autre juste motif au sens des lit. e et f de cette disposition. Le refus opposé à la requête de la recourante se révèle infondé, ce qui conduit à l'annulation de la décision attaquée. Cela ne conduit pas encore à l'octroi de l'autorisation d'acquérir. La Commission ne s'est en effet pas prononcée sur l'existence d'un autre motif de refus au sens de l'art. 63 LDFR et en particulier sur la question du prix licite. Dans la mesure où un nouveau bail à ferme, dont la teneur n'est pas encore définie, devra être conclu entre la recourante et Michel Zulauff, cette question n'a pas à être examinée. Le tribunal tient néanmoins à préciser les points suivants. Dans l'examen du prix licite, il est impératif de pouvoir distinguer la valeur attribuée à la partie agricole et à la partie non agricole du domaine, dont l'estimation relève de critères différents. L'estimation sommaire à laquelle le notaire Favrod-Coune a procédé ne répond pas à cette exigence. Cette distinction revêt également une importance capitale pour le fermier qui entendrait exercer le droit de préemption légal que lui confère l'art. 47 LDFR, lequel s'exerce sur les terres affermées. Le fait que le bail à ferme porte sur une partie d'un bien-fonds, sans que celle-ci soit séparée cadastralement et inscrite au registre foncier comme immeuble indépendant, ne fait pas obstacle à l'exercice du droit de préemption à l'occasion de la vente du bien-fonds dans son entier (ATF 111 II 487). Cela suppose toutefois que les surfaces louées soient délimitées clairement et que leur prix de vente soit arrêté. Or, telle qu'elle est formulée, la requête d'autorisation ne permet pas de déterminer le prix des surfaces de la parcelle n° 1088 affermées et celui des surfaces soustraites. La nouvelle requête que la recourante sera amenée à présenter devra indiquer de manière claire le prix de vente afférent aux surfaces affermées de la parcelle n° 1088 et à celles qui en sont soustraites, savoir essentiellement la surface propre au chalet des Combes et à l'aire de dégagement nécessaire. 4.

Les considérants qui précèdent conduisent ainsi à l'admission partielle du recours formé par Sibylla Müller. Ce n'est qu'en cours de procédure de recours que la recourante a offert d'établir les conditions propres à assurer le maintien de l'affermage existant. Dans cette mesure, il se justifie de prélever un émolument partiel et de ne pas lui allouer les dépens qu'elle a requis. Par ces motifs, le Tribunal administratif a r r ê t e : I. Le recours est partiellement admis.

II. Le prononcé rendu le 4 février 1994 par la Commission foncière rurale, section I, est annulé; la recourante Sibylla Müller est invitée à présenter une nouvelle requête dans le sens des considérants du présent arrêt. III. Un émolument de Fr. 2'000.-- (deux mille francs) est mis à la charge de la recourante Sibylla Müller.

IV. Il n'est pas alloué de dépens. Lausanne, le 19 avril 1995/gz Au nom du Tribunal administratif : Le président

: Le greffier : Le présent arrêt est notifié aux destinataires de l'avis d'envoi ci-joint: - à la recourante, par l'intermédiaire de son conseil l'avocat Philippe Reymond, sous pli

recommandé; - à la Commission foncière rurale, section I; - au Département fédéral de justice et police, Office de la justice, 3003 Berne; - au Conservateur du Registre foncier du district du Pays d'En-Haut; - au Département AIC, Service de l'agriculture; - au Secrétariat général du Département AIC. Il peut faire l'objet d'un recours de droit administratif au Tribunal fédéral dans les trente jours dès sa communication (art. 89 LDFR; art. 97 ss OJF).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.