

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

GEWONE ZITTING 1995-1996 (*)

20 OKTOBER 1995

WETSVOORSTEL

**tot wijziging van artikel 9 van
de regels van het Burgerlijk Wetboek
betreffende de huurovereenkomsten
met betrekking tot de
hoofdverblijfplaats van
de huurder in het bijzonder**

(Ingediend door de heer Antoine Duquesne)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

1. *Inleiding* : « Een aanbod aan de wetgever »

Iets meer dan tien jaar geleden verliet Pierre Harmel de rechtsfaculteit van de Universiteit van Luik, nadat hij daar fiscaal recht en hoofdzakelijk notarieel recht had gedoceerd. Paul Delnoy, een jonge professor die zijn opvolger in de laatstgenoemde leerstoel zou worden, vatte het originele idee op om, onder de titel « Mélanges de suggestions de lois en hommage à Pierre Harmel », een werk samen te stellen dat bedoeld was als een hulde en een blijk van erkentelijkheid. Het is ontegenzeggelijk een ongevoon werkstuk geworden. Het gaat immers om echte wetssuggesties, en niet louter om artikelen die de belangstelling van gedreven parlementsleden kunnen wekken.

In het woord vooraf licht professor Delnoy de gevolgde methode en het beoogde doel als volgt toe : « Rechtszekerheid is voor de bevolking essentieel. De

(*) Tweede zitting van de 49^e zittingsperiode.

Chambre des Représentants de Belgique

SESSION ORDINAIRE 1995-1996 (*)

20 OCTOBRE 1995

PROPOSITION DE LOI

**modifiant l'article 9
des règles du Code civil
particulières aux
baux relatifs à la résidence
principale du preneur**

(Déposée par M. Antoine Duquesne)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

1. *Note préliminaire* : « Une offre de service au législateur »

Il y a plus de dix ans, Pierre Harmel quittait la faculté de droit de l'université de Liège, après y avoir enseigné le droit fiscal et principalement le droit notarial. Paul Delnoy, jeune professeur appelé à lui succéder dans cette dernière matière, eut l'idée originale, pour lui rendre hommage et organiser le témoignage de la reconnaissance qui lui était due, de composer un ouvrage intitulé « Mélanges de suggestions de lois en hommage à Pierre Harmel ». Cette contribution sort incontestablement des sentiers battus : il s'agit en effet de véritables suggestions de lois et non d'articles susceptibles d'éveiller l'intérêt de parlementaires actifs.

Dans l'avant-propos, le professeur Delnoy s'explique sur la méthode et l'objectif poursuivis : « La sécurité juridique est essentielle pour les citoyens. Or, les

(*) Deuxième session de la 49^e législature.

rechtspractici zijn evenwel niet altijd in staat om degenen die hen om advies vragen, afdoende oplossingen voor hun problemen aan te reiken. De oorzaak daarvan is dat er zowel in de rechtspraak als in de rechtsleer betwisting bestaat omtrent de hen voorgedragen vraagstukken, dan wel dat de desbetreffende teksten niet behoorlijk zijn geformuleerd.

In aanmerking nemend dat professor Pierre Harmel vooral het notarieel recht heeft bestudeerd, heb ik in eerste instantie aan een aantal notarissen alsmede aan collega's van de rechtsfaculteiten over het gehele land gevraagd om de uit hun praktijk- en studie-ervaring naar voren gekomen behoeften op wetgevend gebied te inventariseren, en om vervolgens aan deze behoeften beantwoordende wetssuggesties uit te werken.

Daarbij is overeengekomen dat zij geen hervormingen zouden voorstellen die zodanig verstrekkend waren dat zij niet tijdens een zelfde zittingsperiode konden worden aangenomen, of die een voorafgaande discussie over maatschappijproblemen vereisten.

Tijdens een op 20 maart 1991 in het kasteel van Colonster gehouden colloquium, dat een tweehonderdtal deelnemers groepeerde, hebben de notarissen en collega's die op mijn oproep waren ingegaan, hun ideeën voorgesteld en verdedigd. Een en ander geschiedde in drie commissies, waarvan de eerste door mevrouw Simone David-Constant, professor emerita aan de Universiteit van Luik, de tweede door de heer Léon Raucent, gewoon hoogleraar aan de rechtsfaculteit van de Universiteit catholique de Louvain-la-Neuve, en de derde door de heer Jacques Hansenne, gewoon hoogleraar aan de rechtsfaculteit van de Universiteit van Luik werd voorgezeten.

Ieder van deze teksten is bedoeld als een bijdrage tot de vooruitgang van onze wetgeving. Het is een aanbod van de respectieve auteurs aan de wetgever. »

Op een ogenblik waarop complexiteit en bijwijken verwarring tot systeem worden verheven, hebben de auteurs naar eenvoud en duidelijkheid gestreefd. Zoals de heer Gérard Cornu, professor aan de Université Panthéon-Assas Paris II in zijn inleiding onder de titel « Propos sur l'esprit d'économie législative » schrijft : « ... De maatschappij lijdt aan regelgevende overbelasting (...) Neen, geschreven recht heeft geen natuurlijke neiging tot inflatie. De ware rechtschepping gaat daarentegen spaarzaam met wetten om, zij is zuinig op zichzelf, alsof haar devies luidt dat om recht te scheppen, in de regel zo weinig mogelijk recht moet worden geproduceerd. Kennelijk beheerst deze gulden regel vooral de stijl die de wetten kenmerkt. *Aurea brevis, multa paucis*. Veel zeggen met weinig woorden, ja zelfs het maximum in een minimum verwoorden. Bondigheid en beknoptheid zijn kardinale deugden op voorwaarde dat ook duidelijkheid niet ontbreekt. »

De geformuleerde suggesties kunnen in zes grote categorieën worden ondergebracht : familierecht, vastgoedrecht, handelsrecht, erfrecht, procesrecht, notarieel recht. Deze suggesties beogen de bestaande

practiciens du droit ne peuvent pas toujours apporter aux personnes qui les consultent des solutions satisfaisantes à leurs problèmes, soit parce que les questions sur lesquelles on les interroge sont controversées en jurisprudence et en doctrine, soit parce que les textes qui les concernent ne sont pas suffisamment bien rédigés.

Pierre Harmel, en tant qu'enseignant, ayant surtout exploré le droit dont usent les notaires, c'est à ces derniers et aux collègues des facultés de droit du pays que j'ai demandé d'abord, de faire le relevé des besoins législatifs que, dans cette perspective, leur pratique et leurs études leur ont fait ressentir, ensuite, de formuler des suggestions de lois de nature à satisfaire ces besoins.

Encore a-t-il été entendu qu'ils ne pourraient pas suggérer des réformes d'une ampleur telle qu'elles ne puissent pas être adoptées au cours d'une législature, ni des réformes qui appelleraient, au préalable, un débat sur des problèmes de société.

C'est ainsi qu'au cours d'un colloque qui s'est tenu au Château de Colonster le 20 mars 1991 et auquel ont pris part près de deux cents personnes, ceux des notaires et de mes collègues qui avaient répondu à mon appel ont présenté et défendu leurs idées au sein de trois commissions : la première, présidée par Mme Simone David-Constant, professeur émérite de l'Université de Liège, la seconde présidée par M. Léon Raucent, professeur ordinaire à la faculté de droit de l'Université catholique de Louvain-la-Neuve et la troisième, présidée par M. Jacques Hansenne, professeur ordinaire à la faculté de droit de l'Université de Liège.

Chacun de ces textes se veut une contribution au progrès de notre législation. Chacun d'eux est l'expression de la part de son auteur d'une offre de services qu'il adresse au législateur. »

Les auteurs, à un moment où la complexité et parfois la confusion sont érigées en système, ont voulu au contraire la simplicité et la clarté. Comme l'écrit Gérard Cornu, professeur à l'université Panthéon-Assas Paris II, en préface dans « Propos sur l'esprit d'économie législative », « ... Le corps social est en malaise d'indigestion réglementaire (...) Non, l'inflation n'est pas dans la propension naturelle du droit écrit. Au contraire, la véritable création du droit est économe de droit, elle est avare d'elle-même, comme si sa devise, en créant du droit, était d'en produire, globalement, le moins possible. Cette règle d'or paraît surtout gouverner le style des lois. *Aurea brevis, multa paucis*. Dire beaucoup en peu, et même le maximum dans le minimum. Brièveté, concision, vertus majeures si l'on y joint la clarté. »

Les suggestions formulées peuvent être regroupées sous six grandes rubriques : le droit de la famille, le droit immobilier, le droit commercial, le droit des successions, le droit judiciaire, le droit nota-

wetgeving vanuit een technisch oogpunt te verbeteren, de in de praktijk gerezen problemen op te lossen, of voor sommige twistpunten in de rechtsleer of de rechtspraak een uitkomst te bieden.

Jean Gol, Antoine Duquesne, Louis Michel en François-Xavier de Donnée hebben het wenselijk geacht deze belangwekkende suggesties aan het Parlement voor te leggen. Daarom heeft de heer Antoine Duquesne als voorzitter van de « Intergroupe parlementaire libéral » het initiatief genomen om samen met de fracties van andere politieke formaties de indiening te coördineren van deze teksten, waarvan de verdienste uiteraard alleen aan de auteurs daarvan toekomt. De parlementsleden die de desbetreffende wetsvoorstellen hebben medeondertekend, begogen zodoende een parlementaire discussie op gang te brengen, wat trouwens de wens is van de auteurs van deze wetsuggesties. Zij dienen deze wetsvoorstellen met overtuiging in, te meer daar het hier ernstig voorbereid wetgevend werk betreft, dat vanuit een wetgevingstechnisch oogpunt in orde en rijp voor indiening is. Onze parlementaire fracties danken allen die aan deze werkzaamheden hebben bijgedragen en wensen hen van harte geluk. Verhoopt mag worden dat de minister en alle parlementaire fracties er zorg zullen voor dragen dat deze wetsvoorstellen zo spoedig mogelijk op de agenda van de bevoegde parlementaire commissies worden geplaatst.

Dit wetsvoorstel werd uitgewerkt door de heer Pierre Van Den Eynde, notaris te Brussel.

2. Toelichting bij het wetsvoorstel

1. Artikel 9 van de regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder (Boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II) luidt als volgt :

« 9. Overdracht van het gehuurde goed

Indien de huurovereenkomst een vaste dagtekening vóór de vervreemding van het gehuurde goed heeft, treedt de verkrijger om niet of onder bezwaren de titel in de rechten en verplichtingen van de verhuurder, zelfs indien de huurovereenkomst het recht van uitzetting in geval van vervreemding bedingt.

Hetzelfde geldt wanneer de huurovereenkomst geen vaste dagtekening vóór de vervreemding heeft, indien de huurder het verhuurde goed sinds ten minste zes maanden betreft. In dat geval kan de verkrijger evenwel de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen, om de redenen en onder de voorwaarden bedoeld in artikel 3, §§ 2, 3 en 4, mits aan de huurder, op straffe van verval, een opzegging van drie maanden wordt betekend binnen drie maanden te rekenen van de overschrijving van de authentieke akte tot vaststelling van de overgang van eigendom. »

2. Dit artikel beschermt de huurder wiens huurovereenkomst een vaste dagtekening vóór de vervreemding van het gehuurde goed heeft. Rechtspractici weten welke problemen voortvloeien uit artikel 12 van de wet van 29 juni 1955 op de handels-

rial. Ces suggestions visent à améliorer techniquement la législation existante, à solutionner des problèmes rencontrés dans la pratique ou encore à trancher une controverse doctrinale ou jurisprudentielle.

Jean Gol, Antoine Duquesne, Louis Michel et François-Xavier de Donnée ont estimé que ces intéressantes suggestions méritaient d'être soumises au Parlement. C'est pourquoi Antoine Duquesne, président de l'Intergroupe parlementaire libéral, a pris l'initiative de coordonner avec les groupes parlementaires d'autres formations politiques le dépôt de ces textes dont le seul mérite revient bien entendu à leurs auteurs. Le rôle des parlementaires qui ont accepté de les cosigner est de provoquer, comme le souhaitent les auteurs des suggestions, un débat parlementaire sur les textes proposés. Ils déposent ces propositions avec d'autant plus de conviction qu'il s'agit d'un travail législatif sérieusement préparé, légistiquement au point et prêt à être déposé. Que tous ceux qui ont pris part à ces travaux trouvent ici l'expression des remerciements et des plus vives félicitations de nos groupes parlementaires. Nous espérons que le ministre d'une part et l'ensemble des groupes parlementaires auront à cœur d'œuvrer pour que soient inscrites au plus tôt ces propositions à l'ordre du jour des commissions parlementaires compétentes.

La présente proposition de loi a été formulée par M. Pierre Van Den Eynde, notaire à Bruxelles.

2. Commentaire de la proposition de loi

1. L'article 9 des règles du Code civil particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur (Livre III, titre VIII, chapitre II, section II) dispose que :

« 9. Transmission du bien loué

Si le bail a date certaine antérieure à l'aliénation du bien loué, l'acquéreur à titre gratuit ou à titre onéreux est subrogé aux droits et obligations du bailleur, même si le bail réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation.

Il en va de même lorsque le bail n'a pas date certaine antérieure à l'aliénation, si le preneur occupe le bien loué depuis six mois au moins. Dans ce cas, l'acquéreur peut cependant mettre fin au bail, à tout moment, pour les motifs et dans les conditions visés à l'article 3, §§ 2, 3 et 4, moyennant un congé de trois mois notifié au preneur, à peine de déchéance, dans les trois mois qui suivent la transcription de l'acte authentique constatant la mutation de la propriété. »

2. Cet article protège le preneur qui a un bail ayant une date certaine antérieure à l'aliénation. Les praticiens connaissent les problèmes issus de l'article 12 de la loi du 29 juin 1955 relative aux baux commerciaux. En effet, l'acquéreur doit envoyer au

huurovereenkomsten. De verkrijger moet de huurder immers uiterlijk drie maanden na de verkrijging op de hoogte brengen van het feit dat hij de huurovereenkomst met een opzeggingstermijn van een jaar wil beëindigen. Wat dient onder « verkrijging » te worden verstaan? In de rechtsleer en de rechtspraak lopen de meningen daarover uiteen. Op dit ogenblik bestaan er drie oplossingen: de dagtekening van de voorlopige verkoopovereenkomst, die van de authentieke akte en ten slotte de dag waarop de akte in het hypotheekkantoor werd overgeschreven. Na meer dan vijftig jaar heeft geen enkele oplossing de overhand gehaald.

Voornoemd artikel 9 voorziet in de verplichting van een vaste dagtekening vóór de « vervreemding ». Wat wordt daarmee bedoeld? Is dat de datum waarop de voorlopige verkoopovereenkomst werd gesloten, die van de authentieke akte of die van de overschrijving? Is het niet aangewezen een datum vast te stellen waarover niet kan worden geredetwist? Over een authentieke of een geregistreerde onderhandse akte is geen discussie mogelijk en zij komen de rechtszekerheid ten goede.

3. Als de huurder het goed sinds ten minste zes maanden betreft en de huurovereenkomst geen vaste dagtekening heeft, kan de verkrijger de huurovereenkomst beëindigen om de redenen en onder de voorwaarden bedoeld in artikel 3, §§ 2, 3 en 4, mits aan de huurder een opzegging van drie maanden wordt betekend.

De meeste overeenkomsten tot overdracht van een onroerend goed bevatten een beding tot verlenging van de huurovereenkomst ten laste van de verkrijger. Dat betekent dat de verkrijger zonder meer in alle rechten en verplichtingen van de verhuurder ten opzichte van de huurder treedt. De draagwijdte van dat beding is ruimer dan die van artikel 1743 van het Burgerlijk Wetboek, krachtens hetwelk een huurovereenkomst een vaste dagtekening moet hebben om aan de verkrijger te kunnen worden tegengeworpen. Dat beding geldt derhalve voor alle huurovereenkomsten. Moet daaruit worden afgeleid dat onder meer de beperkte opzeggingstermijn van drie maanden en bijgevolg het tweede lid van artikel 9 niet gelden voor de verkrijger als de akte van overdracht een beding tot verlenging van de huurovereenkomst bevat? In de praktijk bestaat daar twijfel over.

Is het aanvaardbaar:

a) dat een overeenkomst die een beding tot verlenging bevat, afwijkt van een dwingend recht van de verkrijger, die zich wil beroepen op het feit dat de huurovereenkomst geen vaste dagtekening heeft;

b) dat de onachtzame huurder, die heeft nagelaten zijn huurovereenkomst te laten registreren, wordt beschermd door het beding tot verlenging dat de meeste overeenkomsten bevatten? Er zij aan herinnerd dat de wetgever de registratie van huurovereenkomsten die betrekking hebben op de hoofdverblijfplaats van de huurder, heeft willen bevorderen door het registratierecht te beperken tot een bedrag van 750 frank;

preneur le préavis d'un an dans les trois mois de l'acquisition. Que faut-il entendre par le terme « acquisition »? La doctrine et la jurisprudence ne sont pas unanimes. Trois solutions sont actuellement proposées: la date du compromis de vente, celle de l'acte authentique et enfin celle de la transcription de l'acte au bureau des hypothèques. Depuis plus de 35 ans aucune solution ne prédomine.

L'article 9 précité prévoit l'obligation de la date certaine avant l'« aliénation ». Que recouvre ce terme: la date du compromis de vente, celle de l'acte authentique ou celle de sa transcription? Ne convient-il pas dès lors de fixer une date non sujette à discussion? L'acte authentique ou l'acte sous seing privé enregistré ne souffre aucune discussion et assure la sécurité juridique.

3. Lorsque le preneur occupe le bien depuis plus de six mois et que son bail n'a pas date certaine, l'acquéreur pourra mettre fin au bail aux motifs et dans les conditions visées à l'article 3, §§ 2, 3 et 4, moyennant un préavis de 3 mois.

La majorité des contrats portant cession d'un immeuble prévoient une clause d'entretien de bail à charge de l'acquéreur. Il en résulte que l'acquéreur est purement et simplement subrogé dans tous les droits et obligations du bailleur à l'égard du preneur. Cette clause a une portée plus large que l'article 1743 du Code civil qui exige un bail ayant date certaine pour qu'il soit opposable à l'acquéreur. Elle s'applique dès lors à tous les baux. Faut-il en conclure qu'un acquéreur ne puisse bénéficier notamment du délai réduit de 3 mois et dès lors du second alinéa de l'article 9 parce qu'une clause d'entretien du bail figure dans l'acte de cession? Le doute existe dans la pratique.

Peut-on admettre:

a) qu'une convention qui prévoit une clause d'entretien de bail, déroge à un droit impérativement reconnu à l'acquéreur qui souhaite se prévaloir du fait que le bail n'a pas date certaine;

b) que la négligence du preneur qui n'a pas enregistré son bail serait couverte par la clause d'entretien du bail qui se retrouve dans la majorité des contrats? Rappelons que le législateur a entendu favoriser l'enregistrement des baux relatifs à la résidence principale du preneur en fixant les droits d'enregistrement à 750 francs;

c) dat het beding tot verlenging, waardoor de verkrijger in de rechten en verplichtingen van de verhuurder treedt, voor de betrokken verkrijger tevens het verlies van een persoonlijk en dwingend recht inhoudt, dat niet werd overgedragen door de verhuurder omdat deze dat recht niet bezat ?

Wij stellen bijgevolg voor de persoonlijke aard te bevestigen van dat aan de verkrijger toegekende recht.

4. De wet bepaalt dat de verkrijger de opzegging uiterlijk binnen drie maanden na de overschrijving van de authentieke akte moet betekenen. De rechtspraak kent de verkrijger het recht toe om de huurder van de opzegging in kennis te brengen vóór de overschrijving van de authentieke verkoopakte, aangezien de huurder geen door artikel 1 van de hypotheekwet beschermde derde is.

Voorts hangt de datum van de overschrijving van het toeval af en bestaat daarover gedurende enige tijd onzekerheid. De tijd waarin de formaliteit van de overschrijving in het hypotheekkantoor wordt afgehandeld kan immers van vijftien dagen tot meer dan drie maanden variëren. Moet een verkrijger dan de gevolgen dragen van de achterstand die bij het vervullen van die formaliteit wordt opgelopen ? In de overtuiging dat hij eigenaar was, is het bijvoorbeeld niet uitgesloten dat hij geheel te goeder trouw de opzegging heeft betekend daags na de ondertekening van de authentieke akte, terwijl die op dat ogenblik nog niet was overgeschreven. Is het dan niet logischer om de datum van de authentieke akte, of bij ontstentenis daarvan, van het in kracht van gewijsde gegane vonnis of arrest als tijdstip te nemen waarop de termijn voor de betekening van de opzegging ingaat ?

c) que la clause d'entretien qui implique une subrogation de l'acquéreur dans les droits et obligations du bailleur implique également la perte pour l'acquéreur d'un droit personnel et impératif qui n'a pas été cédé par le bailleur qui ne le détenait pas.

Nous suggérons dès lors de confirmer le caractère personnel de ce droit reconnu à l'acquéreur.

4. La loi prévoit que l'acquéreur doit notifier le congé dans les trois mois qui suivent la transcription de l'acte authentique. La jurisprudence a reconnu à l'acquéreur le droit de notifier le congé au preneur avant la transcription de l'acte authentique de vente car le preneur n'était pas un tiers protégé par l'article 1^{er} de la loi hypothécaire.

Par ailleurs, la date de la transcription est aléatoire et incertaine durant un certain temps. En effet, la durée de la formalité de la transcription au bureau des hypothèques est variable : ce délai peut varier entre 15 jours et plus de 3 mois. Est-il normal qu'un acquéreur doive subir le retard apporté à cette formalité ? En se croyant propriétaire, il peut avoir de bonne foi notifié le congé par exemple, le lendemain de la signature de l'acte authentique alors que celui-ci n'est pas encore transcrit. N'est-il dès lors pas plus logique de retenir la date de l'acte authentique ou, à défaut, du jugement ou arrêt coulé en force de chose jugée comme point de départ pour notifier le congé ?

A. DUQUESNE

WETSVOORSTEL

Artikel 1

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 78 van de Grondwet.

Art. 2

In artikel 9 van de regels van het Burgerlijk Wetboek betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder (Boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II) worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in het eerste lid worden de woorden « de vervreemding » vervangen door de woorden « de authentieke of geregistreerde akte van overdracht »;

2° op de laatste regel van het eerste lid worden de woorden « van vervreemding » vervangen door de woorden « van overdracht »;

3° in het tweede lid worden de woorden « de vervreemding » vervangen door de woorden « de authentieke of geregistreerde akte van overdracht »;

4° in het tweede lid worden de woorden « en niet-tegenstaande ieder andersluidend beding, » ingevoegd tussen de woorden « In dat geval » en de woorden « kan de verkrijger »;

5° *in fine* van het tweede lid worden de woorden « de overschrijving van de authentieke akte tot vaststelling van de overgang van eigendom » vervangen door de woorden « de authentieke akte die of het in kracht van gewijsde gegane vonnis of arrest dat de overdracht van eigendom vaststelt ».

10 oktober 1995.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

La présente loi règle une matière visée à l'article 78 de la Constitution.

Art. 2

A l'article 9 des règles du Code civil particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur (Livre III, titre VIII, chapitre II, section II) sont apportées les modifications suivantes :

1° au premier alinéa, les mots « à l'aliénation » sont remplacés par les mots « à l'acte authentique ou enregistré de cession »;

2° au premier alinéa, *in fine*, les mots « d'aliénation » sont remplacés par les mots « de cession ».

3° au deuxième alinéa, les mots « à l'aliénation » sont remplacés par les mots « à l'acte authentique ou enregistré de cession »;

4° au deuxième alinéa, les mots « nonobstant toute clause contraire » sont insérés entre les mots « Dans ce cas » et les mots « l'acquéreur »;

5° au deuxième alinéa, *in fine*, les mots « la transcription de l'acte authentique constatant la mutation de la propriété » sont remplacés par les mots « l'acte authentique, le jugement ou l'arrêt coulé en force de chose jugée constatant la cession de la propriété ».

10 octobre 1995.

A. DUQUESNE

