

Réflexions à contre-courant en matière de violation d'un pacte de préférence

Daniel Mainguy, Professeur à la Faculté de droit de Montpellier, Centre de droit de la consommation et du marché, UMR CNRS 5815 « Dynamiques du droit »

*
**

1 - Il y a Jean qui rit et Jean qui pleure, selon qu'il s'inscrit dans l'une ou l'autre des logiques qui président à l'application de la nouvelle jurisprudence en matière de pacte de préférence. Et c'est doute vrai pour leurs commentateurs. Tout commence - ou se poursuit, plus exactement - par l'arrêt de la Chambre mixte du 26 mai 2006 ⁽¹⁾ par lequel la Cour de cassation affirmait avec force que « *si le bénéficiaire d'un pacte de préférence est en droit d'exiger l'annulation du contrat passé avec un tiers en méconnaissance de ses droits et d'obtenir sa substitution à l'acquéreur, c'est à la condition que ce tiers ait eu connaissance, lorsqu'il a contracté, de l'existence du pacte de préférence et de l'intention du bénéficiaire de s'en prévaloir* », formule très attendue, dont tous les termes sont choisis et importants, à l'occasion d'une affaire passablement complexe, qui trouvait d'ailleurs son prolongement dans un arrêt de la première Chambre civile du 11 juillet 2006, sans que, mystérieusement, les pourvois aient été joints ⁽²⁾.

2 - L'arrêt rapporté s'inscrit dans la même veine et poursuit ce revirement de jurisprudence ⁽³⁾, tout en révélant une situation très classique : le propriétaire d'un immeuble l'avait donné à bail à une société commerciale, la société Aux Jardins de France, bail dans lequel était inséré un pacte de préférence, mais avait cédé l'immeuble en violation de ce pacte. Le bénéficiaire du pacte tentait, infructueusement, d'obtenir l'annulation de la vente conclue avec le tiers et la substitution dans la situation de ce dernier, et, malgré des éléments de fait qui auraient pu lui être favorables, la Cour de cassation rejetait le pourvoi formé contre l'arrêt d'appel qui avait débouté l'auteur de cette prétention en reprenant la formule de l'arrêt de 2006, faute pour le demandeur d'avoir établi les éléments de preuve demandés.

3 - La boucle est, par ailleurs, bouclée à la lecture d'un arrêt moins classique, cependant, rendu durant la rédaction de ces lignes, du 14 février 2007 ⁽⁴⁾. M. Lesser avait apporté à une société d'exercice libéral à responsabilité limitée (Selarl) un fonds de commerce de pharmacie et le bail commercial, lequel contenait un pacte de préférence à son profit consenti par la propriétaire de l'immeuble. Cependant, la fille de la bailleuse avait vendu l'immeuble à une société civile immobilière (SCI). La Selarl, nouveau bénéficiaire du pacte de préférence, avait alors assigné, classiquement, la SCI et la propriétaire en annulation de la vente et en substitution, et avait obtenu gain de cause devant la Cour d'appel de Metz, ce qui était déjà une belle prouesse judiciaire, motivée par le fait que la nouvelle propriétaire de l'immeuble était intervenue à la cession du bail commercial pour accepter le nouveau preneur et que le gérant de la SCI avait eu connaissance du bail mentionnant le pacte de préférence, alors même qu'il avait eu connaissance du litige dans lequel le représentant de la Selarl avait clairement affirmé sa volonté d'acquiescer l'immeuble. L'essentiel de l'arrêt ne se trouve pas dans l'attendu principal, qui reprend également la formule de l'arrêt de 2006, mais dans la suite que l'on peut intégralement reproduire : « *Qu'ayant, d'une part, constaté que le pacte de préférence consenti par Mme Dach au preneur M. Lesser dans le bail commercial de mars 1988 avait été transféré à la société Pharmacie du Lion, bénéficiaire de la cession de bail, par acte authentique du 14 avril 1998 auquel était intervenue Mme Dach qui avait déclaré accepter la société Pharmacie du Lion aux lieu et place de M. Lesser, et, d'autre part, relevé que le gérant de la SCI en avait eu connaissance parce qu'il lui avait été remis un exemplaire du contrat de bail, que le rapport d'expertise produit aux débats par la SCI mentionnait l'existence d'un pacte de préférence au profit du preneur et que selon l'acte notarié il avait eu connaissance du litige judiciaire qui opposait Mme Denis à la société Pharmacie du Lion dont le représentant légal avait, au cours de la procédure, exprimé la volonté d'acquiescer l'immeuble, la cour d'appel, qui en a exactement déduit que le pacte de préférence était opposable à la SCI et qui a souverainement retenu, par motifs adoptés, que les parties à l'apport n'avaient cessé de manifester leur volonté de maintenir leurs obligations et droits contenus dans le contrat de bail initial quand même le bail avait été renouvelé et que la Selarl s'était substituée à M. Lesser, a légalement justifié sa décision.* » Annulation et substitution non plus vécue comme une frustration, mais donc comme une réalité, pour la première fois semble-t-il ⁽⁵⁾. Or, nous avouons les résistances à nous résoudre à la consommation de ce revirement ⁽⁶⁾, sans qu'il soit nécessaire de reprendre intégralement, une nouvelle fois, les arguments, largement minoritaires en doctrine, militant contre cette décision, fondamentale pour les pactes de préférence et, de façon médiate, pour les promesses unilatérales de vente.

Une présentation simple de la situation contractuelle révèle une appréciation plutôt positive de ces arrêts. En effet, le bénéficiaire du pacte de préférence attend l'exécution de celui-ci et entend obtenir son exécution forcée dès qu'il observe que sa violation aboutit à la conclusion du contrat, objet du pacte de préférence, avec un tiers. Que ce tiers soit de mauvaise foi, parce qu'il connaissait l'existence du pacte et l'intention du bénéficiaire de s'en prévaloir au jour de la conclusion du contrat, et c'en est trop, le bénéficiaire entend obtenir l'annulation du contrat tiers et la substitution dans la situation de ce tiers. La morale contractuelle est à ce prix ! Jusqu'à l'arrêt du 26 mai 2006, l'obstacle à l'obtention d'un tel résultat judiciaire était constitué par l'article 1142 du code civil et l'impossible exécution forcée en nature d'une obligation de faire, ou d'un contrat, de telle manière que la violation d'un pacte de préférence se soldait par une réparation par équivalent.

Pour forcer l'obstacle, il ne suffisait pas d'imposer l'application de l'article 1142 du code civil, ni de donner corps à la formule, discutable, de l'article 1106, alinéa 3, de l'avant-projet de code civil tel que préparé sous la direction de P. Catala, sous la plume de notre collègue et ami D. Mazeaud, selon lequel : « *Le contrat conclu avec un tiers est inopposable au bénéficiaire de la promesse, sous réserve des effets attachés aux règles assurant la protection des tiers de bonne foi.* » En effet, ce texte ne propose que l'inopposabilité du contrat conclu avec le tiers au bénéficiaire. L'obstacle est vaincu grâce à la double sanction constituée de l'annulation du contrat conclu avec le tiers et sa substitution par le bénéficiaire du pacte. Ce faisant, la solution nouvelle propose bien une forme d'exécution forcée en nature du pacte de préférence et, demain sans doute, de la promesse unilatérale de vente. Pour autant, les portes de l'annulation et de la substitution ne sont pas si aisément franchies dans la mesure où la jurisprudence maintient son exigence d'un élément de preuve essentiel, à savoir que le bénéficiaire du pacte de préférence établisse la connaissance par le tiers, au jour de la conclusion du contrat avec le promettant, de l'existence du pacte et de l'intention du bénéficiaire de s'en prévaloir. Preuve redoutable, proche de la *probatio diabolica*, sauf dans quelques situations particulières, celles des relations de famille ou des pactes de préférence insérés dans des statuts ou des pactes extrastatutaires entre associés ou, encore, dans certaines relations de distribution ⁽⁷⁾. Cette preuve était, cependant, critiquée car elle profiterait finalement doublement au tiers, en lui permettant de conclure le contrat en violation du pacte et en le protégeant ensuite derrière une exigence probatoire presque impossible.

4 - L'arrêt rapporté montre, de ce point de vue, que cet obstacle probatoire résiste encore. Le tiers acquéreur, en effet, avait eu connaissance du pacte de préférence par le fait qu'un congé avait été délivré par le nouveau propriétaire-bailleur, mais le bénéficiaire n'était pas parvenu à démontrer que le tiers connaissait son intention de s'en prévaloir. On observera, alors, que l'arrêt du 14 février 2007, à l'inverse, situation exceptionnelle qui doit être soulignée parce qu'elle

ne s'inscrit pas dans les exemples plus hauts cités, montrait la démonstration complète de cet élément de preuve : la connaissance du pacte de préférence par le tiers résultait de la remise d'un exemplaire du bail et il semble qu'à l'occasion d'un litige préexistant entre le promettant et le bénéficiaire, litige mentionné dans l'acte notarié constatant la vente avec le tiers, ce dernier ait eu connaissance de l'intention exprimée par le bénéficiaire au cours de ce litige de son intention de s'en prévaloir. Cette situation assez exceptionnelle peut se reproduire dans d'autres situations moins extraordinaires. Ainsi d'un pacte de préférence conclu entre un père et un fils, finalement violé au profit d'un frère ou d'un cousin, permettant assez facilement d'apporter la preuve de la connaissance du pacte comme de l'éventuelle intention de s'en prévaloir. Plus courante, peut-être, est la situation des pactes insérés dans des montages sociétaires, dans des statuts de société anonyme simplifiée (SAS), ou des pactes extrastatutaires, par exemple, où un associé s'engage dans la voie d'un tel pacte de préférence au profit de ses associés et conclut un contrat avec un tiers, nouvel associé, par exemple, pas encore agréé, ou bien avec lui-même *via* une société dont il est l'associé majoritaire (8). Plus ordinaire, enfin, est la présence de ces pactes dans des contrats de distribution, comme le contrat de franchise, où le franchisé assure le franchiseur que, en cas de projet de cession du fonds ou du bail commercial, il préférera le franchiseur, le tout de manière à éviter que le fonds « passe à la concurrence ». Bref, l'obstacle tracé par la Cour de cassation serait globalement sage si la solution était légitime, dans la mesure où il contingente finalement assez efficacement la solution de facilité consistant à accepter, sans limite ou si peu, l'exécution forcée en nature du pacte de préférence (ou de la promesse unilatérale de vente).

5 - Si, cependant, l'admission sans plus de réserve d'une telle solution aboutirait à des effets redoutables, la solution actuelle n'est pas à l'abri de lourdes critiques : il eût été préférable, en effet, de s'en tenir à la solution ancienne, sauf à permettre au juge du fond de prononcer, dans des cas précis, une sanction plus musclée.

On observera, dans un premier temps, que si l'arrêt rapporté concerne une violation d'un pacte de préférence portant sur une vente, par une vente tierce conclue avec un tiers, l'arrêt du 14 février 2007 concerne un pacte de préférence portant sur une vente dont la violation est réalisée par un apport en société. Or, traditionnellement, la jurisprudence considèrerait qu'un tel pacte ne joue pas dès lors que le contrat conclu avec le tiers est un autre type de contrat, donation (9), échange (10), constitution d'usufruit (11), bail (12), adjudication (13) ou apport en société (14), comme en l'espèce. Si revirement il devait y avoir en la matière, cela reviendrait à considérer que, désormais, la sanction de la violation d'un pacte de préférence est de principe, quelle que soit la violation.

Par ailleurs, dans un second temps, c'est tout le régime du pacte de préférence qui est en jeu. Le tiers, dont on doit, comme pour n'importe qui, présumer la bonne foi, acquiert un bien qui fait, par ailleurs, l'objet d'un pacte de préférence conclu par le vendeur avec une autre personne, le bénéficiaire, qu'il considère, lui, comme un tiers, lequel, victime d'une inexécution contractuelle indéniable, entend obtenir une sanction exemplaire, l'annulation de la vente conclue par cet acheteur, vente à laquelle il est indubitablement tiers, et la substitution dans les droits de cet acheteur, par une sorte de translation homothétique contractuelle des plus inhabituelles. Car c'est bien le nouveau propriétaire qui subit un *ersatz* d'action en revendication d'un non-proprétaire, simple créancier d'une obligation de faire.

Il convient, alors, de présenter à nouveau une conception différente du pacte de préférence. Celui-ci assure au bénéficiaire la préférence dans la transmission d'une offre de contracter. Observons que ce contrat peut être une vente ou n'importe quel contrat. On ne peut confondre, cependant, le consentement donné par le promettant au pacte (ou à la promesse) avec l'objet de ce pacte, une offre, éventuelle, de contracter. Prononcer, par conséquent, l'exécution forcée du pacte, ou de la promesse, en assurant la conclusion du contrat qui est la perspective consiste en un raccourci saisissant de consentements distincts et éventuellement successifs. L'annulation et la substitution sont, de ce point de vue, des sanctions illégitimes. Imaginons un fiancé qui, contrairement à tous ses engagements, se marie avec une autre femme : admettra-t-on l'annulation du mariage et la substitution de la fiancée bafouée dans les droits de la mariée ? C'est pourtant cette solution que propose la jurisprudence dans le domaine des contrats. Un pacte de préférence portant sur un contrat de travail ou de société alors que ce contrat de travail ou de société est conclu avec un tiers doit-il subir la même sanction que celle prévalant pour un pacte ou une promesse portant sur une offre de vente ? Cela ne signifie évidemment pas que la violation d'un tel pacte, et hors précaution contractuelle protégeant mieux le bénéficiaire, ne doit pas, et sévèrement, être sanctionnée. Encore convient-il que la sanction soit raisonnable et proportionnée. On pourra observer ce pacte de préférence dans tous les sens, il n'est pas assimilable au contrat qu'il prépare de telle manière que la violation du pacte, comme la promesse ou comme n'importe quel élément de la négociation, ne peut être sanctionnée par la conclusion du contrat préparé, sauf à violer, franchement et directement, le principe de liberté contractuelle.

L'enjeu repose sur une certaine conception du contrat de vente et de la propriété. Si l'on considère que le tiers a très vraisemblablement acquis le bien à des conditions plus favorables pour le vendeur que ne le prévoyait le pacte pour le bénéficiaire, la solution de la Cour de cassation empêche une circulation profitable de la chose, contre une forme de stérilité de la valeur de celle-ci, de telle manière que le pacte de préférence, comme la promesse de vente, constitue bien, finalement, une forme d'indisponibilité contractuelle de la chose, qu'il faudrait alors justifier par un intérêt légitime et sérieux et pour une durée limitée, ce qui devrait interdire de tels contrats pour une durée indéterminée.

Dans bien des cas, le promettant et le bénéficiaire se connaissent et le pacte de préférence est un pas vers la conclusion du contrat définitif, un élément de cette punctuation que vantait Rieg, et le tiers est dans une situation factuelle qui le place dans une situation de connaissance du pacte et de l'éventuelle intention du bénéficiaire. Inversement, nul ne peut nier que, dans bien d'autres situations, le pacte de préférence vise à figer une situation contractuelle, par exemple dans certains pactes d'actionnaires où l'accumulation des clauses d'agrément, de préférence et de préemption en vient presque à nier le principe de libre négociation des titres, à tout le moins valide l'analyse de ces pactes en une forme d'indisponibilité contractuelle de la chose (et ce indépendamment des conséquences de cette affirmation en matière de publicité foncière) (15).

Par ailleurs, les arrêts nouveaux, pas davantage que les zéloteurs de l'annulation et de la substitution, ne décrivent les conditions de cette substitution. Une telle substitution conduit à considérer que le consentement du promettant vendeur est particulièrement élastique, dans la mesure où, en ne respectant pas le pacte de préférence, le promettant a, non seulement, mal exécuté ce pacte, ce dont il doit naturellement répondre, mais, encore, l'a implicitement (et fautivement) résilié. Il y a donc un triple forçage du consentement du promettant, d'abord en niant le contrat conclu avec le tiers, ensuite en faisant comme si ce consentement demeurait et, enfin, grâce à l'afreux fiction de la rétroactivité, en faisant comme si ce consentement était susceptible d'un transfert (au sens psychanalytique du terme peut-être d'ailleurs) au bénéficiaire du pacte. Même la fraude, sans doute simplement paulienne, et en admettant qu'il s'agisse d'une de ces fraudes qui corrompent tout, justifie au mieux l'annulation de la vente tierce, mais point la substitution. A bien des égards, d'ailleurs, l'association des sanctions de l'annulation, d'une part, et de la substitution, d'autre part, est curieuse. En effet, le tiers est devenu propriétaire de la chose. L'annulation de la vente remet les parties dans l'état où elles se trouvaient avant la vente, pour autant d'ailleurs que ce soit possible, en l'absence de revente, etc., de sorte qu'il n'est alors plus question de substitution, mais de vente forcée avec le bénéficiaire, comme une partie de la doctrine l'attend dans le cas d'une promesse de vente. Et si substitution il y a, c'est que le bénéficiaire prend la place du tiers, exactement comme dans le cas d'une cession de contrat, de telle manière que l'annulation de la vente est inutile. On soupçonnera, ici comme ailleurs, que cette association, cette multiplication, des sanctions vient tenter de justifier une sanction pourtant bien curieuse.

6 - Il reste à mesurer la portée de la solution retenue par la Cour de cassation. La substitution s'effectue-t-elle aux

conditions du pacte ? C'est ce que semble exiger la sanction, par l'annulation de la vente, restitution du prix contre la chose, puis la substitution, qui est en réalité la conclusion forcée du pacte, donc de la vente qui devait en résulter... au prix proposé par ce pacte. C'est donc bien que cette solution fige la valeur de la chose, au détriment de sa circulation.

S'effectue-t-elle aux mêmes prix et conditions que le contrat conclu avec le tiers ? La substitution est alors possible, sans annulation. Cette solution, qui demeure critiquable, est encore celle qui assure le moindre préjudice du vendeur promettant, mais avec deux conséquences : d'une part, la solution fait beau jeu du consentement, qui s'est exprimé sans contrainte avec le tiers qui a surenchéri sur la proposition du bénéficiaire, et, d'autre part, elle assure une prime, précisément, à la surenchère, même si seule cette solution est admissible, dans une logique qui, si elle doit être conservée, favorise la valorisation des biens. Un risque cependant : que le vendeur, qui sait le bénéficiaire prêt à acheter, suscite une vente avec un tiers pour inciter le bénéficiaire à surenchériser, voire à se substituer à un prix supérieur à celui prévu dans le pacte.





7 - Reste, enfin, à traiter contractuellement ces décisions, ce qui était assez aisé avant l'arrêt de 2006 et est plus délicat aujourd'hui. Il est, notamment, très hasardeux de se prononcer sur le sort d'une clause qui chercherait à faire échec à cette solution, pour retrouver la solution antérieure du type : « *Le promettant pourra à tout moment résilier le contrat. Cette résiliation résultera, par exemple, de la vente de l'objet du contrat avec un tiers. Le bénéficiaire renonce au droit de demander l'annulation d'une telle vente et la substitution dans les droits de l'acquéreur.* » En revanche, à mi-chemin entre l'ancien et le nouveau système, peut-on envisager un droit de repentir à titre onéreux. Inversement, les parties peuvent forcer la portée de la solution, notamment en aménageant ses conséquences, par exemple pour imposer une substitution aux prix et conditions proposées par le tiers par une formule comme : « *En tout état de cause et notamment en cas de violation du droit de préférence par le promettant, le bénéficiaire pourra obtenir l'annulation du contrat conclu en violation et la substitution dans le droit du tiers, à des prix et conditions identiques* », voire renforcer l'avantage du promettant : « *[...] à un prix identique majoré de 10 %* ».




Par ailleurs, la question de la preuve de la connaissance du pacte et de l'intention d'acquiescer peut être aménagée. Outre la question de la préconstitution d'une telle preuve par un bénéficiaire prudent qui avertirait par avance les candidats tiers, par exemple dans les relations de distribution ou dans les sociétés, de l'existence de tels pactes et de son intention de les exercer, le contrat peut-il aménager cette situation ? Le contrat peut, par exemple, prévoir que le promettant devra informer tout candidat acquiesçant de l'existence d'un tel pacte et que le bénéficiaire est présumé avoir l'intention de se prévaloir du pacte.

Des aménagements sont possibles, sans doute, mais ils paraissent bien dérisoires face à l'impact du changement de solution, dont on ne cessera de dire, même à contre-courant, le plus grand mal : « *Si tout le monde pense la même chose, c'est sans doute qu'elle est fautive.* »

Mots clés :

VENTE * Promesse de vente * Pacte de préférence * Acquéreur de bonne foi * Dommages-intérêts


(1) Cass., ch. mixte, 26 mai 2006, Bull. ch. mixte n° 4, rapp. Bailly, concl. Sarcelet ; D. 2006. Jur. 1861, note Mainguy et Gautier, Somm. 2644, obs. Amrani-Mekki et Fauvarque-Cosson  ; AJDI 2006. 667  ; Rev. sociétés 2006. 808, obs. Barbière  ; RTD civ. 2006. 550, obs. Mestre et Fages  ; JCP 2006. I. 10142, obs. Leveneur, 176, obs. Labarthe ; Defrénois 2006. 1207, obs. Savaux ; RDC 2006. 1080, obs. Mazeaud, 1131, obs. Collart Dutilleul ; Adde, Kenfack, Restauration de la force obligatoire du pacte de préférence, RLDC sept. 2006, n° 2173.

(2) Civ. 1re, 11 juill. 2006, D. 2006. Jur. 2510, note Gautier, et Pan. 2638, obs. Amrani-Mekki et Fauvarque-Cosson  ; AJDI 2007. 226, obs. Cohet-Cordey  ; RTD civ. 2006. 759, obs. Mestre et Fages .

(3) Civ. 3e, 31 janv. 2007, n° 05-21.071, publié au *Bulletin* ; V. égal. Civ. 3e, 31 janv. 2007, n° 05-16.175, non publié.

(4) Civ. 3e, 14 févr. 2007, n° 05-21.814, publié au *Bulletin* ; D. 2007. AJ. 657.

(5) V., cep., Com. 7 janv. 2004, n° 00-11.692, Bull. Joly 2004. 544, note Le Cannu, cité par Mestre et Fages, obs. ss. Cass., ch. mixte, 26 mai 2006, préc.

(6) Cf. note préc. ss. Cass., ch. mixte, 26 mai 2006 ; L'efficacité de la rétractation de la promesse de contracter, RTD civ. 2004. 1  ; La violation du pacte de préférence, Dr. et patr., janv. 2006, p. 72 ; Molfessis, Force obligatoire et exécution : un droit à l'exécution en nature ?, RDC 2005. 47.


(7) Cf., par ex., Com. 13 déc. 2005, n° 04-18.243, inédit.

(8) Cf., de façon voisine, Com. 19 déc. 2006, n° 05-10.197, 05-10.198, 05-10.199, 03-21.042, inédits.

(9) Civ. 1re, 18 oct. 1983, n° 82-11.687, Gaz. Pal. 1983. Pan. 80.

(10) Soc. 13 mai 1949, D. 1949. Jur. 477, note Savatier (le pacte ne joue pas) ; Com. 7 mars 1989, n° 87-17.212, Bull. civ. IV, n° 79 ; JCP 1989. II. 21316, concl. Jéol, note Reinhard (le pacte joue).

(11) Civ. 3e, 5 mars 1970, n° 67-12.398, Bull. civ. III, n° 178.

(12) Civ. 3e, 10 mai 1984, n° 82-17.079, Bull. civ. III, n° 96 ; RD imm. 1985. 74, note Malinvaud et Boubli ; JCP 1985. II. 20328, note Dagot ; Defrénois 1985, art. 33612, p. 1234, note Olivier, à propos d'un bail rural considéré comme une violation du bail ; 1er avr. 1992, n° 90-16.985, Bull. civ. III, n° 116 ; RTD civ. 1993. 346, obs. Mestre .

(13) Décisions contrastées : certaines décisions ont refusé que le droit de préférence soit mentionné dans le cahier des charges relatif à l'adjudication (CA Lyon, 22 nov. 1927, DP 1928. 1. 151) ; d'autres ont admis qu'un dire du cahier des charges pouvait permettre au bénéficiaire de se substituer à l'adjudicataire (CA Nancy, 31 oct. 1928, DP 1929. 2. 166, note Lalou ; et, sur pourvoi, Req. 6 janv. 1931, Gaz. Pal. 1931. 1. 471).

(14) CA Paris, 27 juin 1949, *Cts Cuypers c/ Delles Violet*, D. 1949. Jur. 537 ; Civ. 5 mars 1951, JCP 1951. II. 6496, note Laurent (le pacte ne joue pas) ; Com. 9 déc. 1974, n° 73-13.113, Bull. civ. IV, n° 323 (*idem* à propos d'un pacte sur cession de parts sociales confronté à une augmentation de capital).

(15) Comp. Com. 19 déc. 2006, préc.

