

# **GE\_GERICHTE ACJC/1280/2021 vom 11. Oktober 2021**

GE Cour de justice, 2021-10-11, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1280\\_2021](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1280_2021)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1280/2021 du 11 octobre 2021

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1280/2021 del 11 ottobre 2021

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2ème éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_594/2012 du 28 février 2013).

### **E. 1.2**

En l'espèce, l'intimée a conclu en dernier lieu à ce que l'appelante soit condamnée à lui verser la somme de 240'564 fr. 05. Celle-ci étant largement supérieure à 10'000 fr., la voie de l'appel est ouverte.

### **E. 1.3**

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

### **E. 1.4**

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

## **E. 2**

L'intimée a produit une nouvelle pièce et fait valoir de nouveaux faits.

### **E. 2.1**

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC).

### **E. 2.2**

En l'espèce, la pièce nouvelle est un extrait d'annonces parues sur le site internet de I\_\_\_\_\_ SARL et de E\_\_\_\_\_ SA pour la relocation des locaux que l'intimée explique être postérieures au jugement de première instance. La question de la recevabilité de cette pièce au regard du fait que lesdites annonces ne portent pas de date peut toutefois rester indécise

puisque'elle n'a pas d'incidence sur l'issue du litige, les conclusions de l'intimée portant uniquement sur le paiement des loyers jusqu'au mois de novembre 2019.

- 10/16 -

C/629/2019

### **E. 3**

L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir interprété de manière erronée la clause du bail relative à la restitution anticipée des locaux et de l'avoir par conséquent condamnée à payer divers montants postérieurs au 16 mai 2018, à savoir les arriérés de loyers jusqu'au mois de novembre 2019, le solde du décompte de frais de chauffage et eau chaude pour la période du 1er mai 2018 au 30 avril 2019 ainsi que les frais d'entretien du système de climatisation pour les années 2018 et 2019. Subsidiairement, elle plaide que l'intimée devait offrir les locaux à la location à un prix réduit de 318 fr. le mètre carré dès le 16 mai 2018. Selon les premiers juges, il résultait du texte clair de la clause que l'exception accordée au premier paragraphe, valable dès le début de la quatrième année, soit dès le 1er décembre 2013, ne saurait perdurer tout le bail faute de quoi le troisième paragraphe perdrait tout sens, mais devait au contraire être limitée jusqu'au 30 novembre 2015. Les enquêtes avaient de surcroît permis de comprendre que cette clause était très inhabituelle et avait été négociée avec G \_\_\_\_\_ en contrepartie, d'une part, d'un loyer élevé et, d'autre part, afin de tenir compte du début de l'activité incertaine de la société locataire. L'appelante n'avait apporté aucune preuve permettant de retenir que cette clause aurait dû être comprise différemment et, finalement, le contrat de courtage signé avec une agence immobilière de la place indiquant que le contrat courait jusqu'au 30 novembre 2020 corroborait cette interprétation de la clause. Le principe in dubio contra stipulatorem ne s'appliquait pas compte tenu de l'établissement de la volonté réelle des parties.

#### **E. 3.1**

Aux termes de l'art. 266a al. 1 CO, lorsque le bail est de durée indéterminée, une partie peut le résilier en observant les délais de congé et les termes légaux, sauf si un délai plus long ou un autre terme ont été convenus. Selon l'art. 18 al. 1 CO, pour apprécier la forme et les clauses d'un contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention. En présence d'un litige sur l'interprétation d'un contrat, le juge doit donc rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices. Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté - écrites ou orales -, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté réelle des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2; 132 III 268 consid. 2.3.2; 131 III 606 consid. 4.1). Déterminer ce qu'un cocontractant savait et voulait au moment de conclure relève du fait et doit être déterminé sur la base de l'appréciation des indices concrets par le juge, selon son expérience générale de la vie (ATF 118 II 58 consid. 3a; 113 II 25 consid. 1a; 144 III 93 consid. 5.2.2). Si le juge parvient à la conclusion que les parties se sont

- 11/16 -

comprises ou, au contraire, qu'elles ne se sont pas comprises, il s'agit donc de constatations de fait (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2 et 5.2.3). Si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties - parce que les preuves font défaut ou ne sont pas concluantes - ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat (ATF 131 III 280 consid. 3.1) - ce qui ne découle pas déjà du simple fait qu'elle l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_98/2016 du 22 août 2016 consid. 5.1 et les arrêts cités) -, il doit recourir à l'interprétation normative (ou objective), à savoir rechercher la volonté objective des parties, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre (application du principe de la confiance; ATF 127 III 444 consid. 1b; 133 III 61 consid. 2.2.1). Le juge doit donc rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (ATF 126 III 59 consid. 5b). Ce principe permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 130 III 417 consid.3.2; 127 III 279 consid. 2c/ee). Pour interpréter une clause contractuelle selon le principe de la confiance, il convient de partir en premier lieu du texte de ladite clause. En règle générale, les expressions et termes choisis par les cocontractants devront être compris dans leur sens objectif (ATF 131 III 606 consid. 4.2). Il n'y a ainsi pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les cocontractants lorsqu'il n'existe aucune raison sérieuse de penser qu'il ne correspond pas à leur volonté (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1; arrêt du Tribunal fédéral du 2 novembre 2017 dans la cause 4A\_152/2017 consid. 4.1). En cas de doute sur le sens d'une clause lorsque l'interprétation subjective ou objective n'a pas permis de dégager un sens à celle-ci, la jurisprudence admet subsidiairement l'application du principe in dubio contra stipulatorem qui implique qu'une clause soit interprétée en défaveur de son rédacteur (ATF 128 III 118 consid. 2a; 124 III 155 consid. 1b; arrêt du Tribunal fédéral du 26 octobre 2006 dans la cause 4C\_203/2006 consid. 2.2.2.2). Cependant, pour que cette règle trouve à s'appliquer, il ne suffit pas que les parties soient en litige sur la signification à donner à une déclaration; encore faut-il que celle-ci puisse de bonne foi être comprise de différentes façons ("zweideutig") et qu'il soit impossible de lever autrement le doute créé, faute d'autres moyens d'interprétation (arrêt du Tribunal fédéral du 2 novembre 2017 dans la cause 4A\_152/2017 consid. 4.2; ATF 122 III 118 consid. 2d; 118 II 342 consid. 1a; 100 II 144 consid. 4c).

### **E. 3.2**

En l'espèce, l'interprétation de l'article 1 des clauses particulières du bail opérée par le Tribunal peut être confirmée. En effet, comme les premiers juges l'ont relevé, le bail a dans son principe été conclu pour une durée de cinq ans, avec renouvellement de cinq ans en cinq ans. L'article 1 des clauses particulières apporte une exception à ce principe permettant à l'appelante de résilier le bail de manière anticipée dès la quatrième année de location, soit dès le 1er décembre 2013, avec un préavis de six mois. Si comme le

- 12/16 -

soutient l'appelante, la possibilité de résilier le bail dès le 1er décembre 2013 moyennant un préavis de six mois lui avait été offerte sans limitation dans le temps, les parties n'auraient

pas négocié des échéances quinquennales, mais prévu une échéance du bail après trois ans de location et un renouvellement ultérieur de six mois en six mois. De plus, le troisième paragraphe de la clause mentionne que si la faculté offerte par le premier paragraphe n'est pas utilisée, le bail continuera à déployer tous ses effets comme convenu. Cette phrase ne peut être comprise que comme l'expression de la volonté des cocontractants de limiter la faculté de résiliation anticipée dans le temps, à défaut de quoi ce paragraphe perdrait tout sens. Il ressort ainsi de l'ensemble du libellé de la clause du bail que les parties ne souhaitent pas offrir de manière indéterminée aux locataires la faculté de résilier le bail de manière anticipée. Même si, selon les déclarations des parties et des témoins, la question peut se poser de savoir si la possibilité de résiliation anticipée offerte aux locataires pouvait être exercée à un moment bien précis exclusivement - ce que les expressions «porte de sortie», «option de sortie», «faculté de sortie unique» laissent suggérer - ou si, comme l'a jugé le Tribunal, cette possibilité pouvait être exercée à n'importe quel moment entre le 1er décembre 2013 et le 31 mai 2015 (i.e. jusqu'à six mois avant l'échéance du bail au 30 novembre 2015) et ce que le paragraphe deux de la clause litigieuse sous-tend, cette question n'est en l'occurrence pas déterminante car les locataires ont résilié le bail après la première échéance de cinq ans. De surcroît, les enquêtes menées par le Tribunal n'ont pas fait état de ce que la clause aurait été illimitée dans le temps. Il apparaît au contraire que la faculté offerte à l'appelante de résilier le bail de manière anticipée dès la quatrième année de location s'expliquait par le fait que lors de la conclusion du bail la société débutait son activité en Suisse et que la période était économiquement compliquée suite à la crise financière de 2018, en sorte qu'elle souhaitait conserver une facilité de sortie après quelques années d'exploitation. De plus, le bailleur avait accepté de déroger à sa pratique habituelle visant à conclure des baux de cinq ans car il s'agissait pour lui d'une possibilité unique de louer les locaux à un bon prix. Les déclarations de G \_\_\_\_\_ ne permettent pas de dégager un autre sens à la clause, ce dernier s'étant contenté d'affirmer de manière non convaincante qu'il n'avait pas participé aux discussions transactionnelles alors que K \_\_\_\_\_, H \_\_\_\_\_ et D \_\_\_\_\_ ont déclaré de manière concordante qu'il y avait été associé, ce que corrobore le fait qu'il soit personnellement colocataire du bail et qu'il y ait apposé sa signature tant pour lui-même que pour F \_\_\_\_\_ SARL. Les éléments qui précèdent permettent de retenir que les parties avaient la réelle et commune volonté d'offrir une faculté unilatérale aux locataires de résilier le bail de manière anticipée dès le 1er décembre 2013, mais uniquement jusqu'à la première échéance principale du bail, soit le 30 novembre 2015. Cette interprétation est par ailleurs corroborée par la mention de l'échéance du bail au 30 novembre 2020 figurant dans le contrat de courtage signé entre l'appelante et une régie de la place.

- 13/16 -

C/629/2019

En conclusion, l'appelante ne peut se prévaloir de l'article 1 des clauses particulières du bail après le 30 novembre 2015 et la résiliation qu'elle a formulée le 16 novembre 2017 ne peut produire ses effets avant la prochaine échéance usuelle du bail, soit le 30 novembre 2020. Le sort du dépôt suivant celui des bureaux administratifs, le congé afférant à cet objet produit également ses effets pour le 30 novembre 2020.

#### **E. 4.1**

L'appelante fait grief au Tribunal de ne pas avoir abordé la question de la date de restitution des locaux.

Elle lui reproche également d'avoir considéré qu'elle était tenue du loyer prévu contractuellement jusqu'à l'échéance du bail.

#### **E. 4.1.1**

A teneur de l'art. 264 CO, lorsque le locataire restitue la chose sans observer les délai ou terme de congé, il n'est libéré de ses obligations envers le bailleur que s'il lui présente un nouveau locataire qui soit solvable et que le bailleur ne puisse raisonnablement refuser; le nouveau locataire doit en outre être disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions (al. 1). A défaut, le locataire doit s'acquitter du loyer jusqu'à l'expiration de la durée du bail ou jusqu'au prochain terme de congé contractuel ou légal (al. 2). Le bailleur doit admettre l'imputation sur le loyer de la valeur des impenses qu'il a pu épargner ainsi que des profits qu'il a retirés d'un autre usage de la chose ou auxquels il a intentionnellement renoncé (al. 3).

#### **E. 4.1.2**

L'art. 264 al. 3 let. b 2ème hypothèse CO impose au bailleur d'entreprendre des démarches afin de trouver un candidat de remplacement si le locataire sortant n'en présente aucun, afin de diminuer son dommage (CHAIX, L'art. 264 CO : A la recherche du locataire de remplacement, SJ 1999 II 75). La doctrine est divisée sur la question de savoir à partir de quand le bailleur a l'obligation d'assister le locataire dans ses recherches et chercher lui-même un locataire de remplacement, certains auteurs soutenant que le bailleur doit agir de la sorte dès qu'il se rend compte de la passivité du locataire (CPra Bail, 2ème éd. 2017, BISE/PLANAS, art. 264 n. 79), d'autres auteurs estimant que le devoir du bailleur de mettre des annonces naît au plus tôt à la restitution effective de la chose (CHAIX, op. cit., 76). D'après le Tribunal fédéral, le bailleur n'est pas juridiquement tenu, lorsque la chose louée lui est restituée de manière anticipée, d'entreprendre lui-même des démarches pour trouver un locataire de remplacement. Cependant, dans la mesure où, en vertu de l'art. 264 al. 3 let. b in fine CO, il doit admettre l'imputation sur le loyer des profits auxquels il a intentionnellement renoncé, il lui incombe de réduire son dommage et, pour ce faire, de prêter son concours au locataire sortant pour la recherche d'un nouveau locataire ou, en cas de défaillance du premier, d'essayer lui-même de trouver un locataire de remplacement. Il ne faut cependant pas inverser les rôles : s'agissant d'une restitution anticipée de la chose louée, partant d'une atteinte au principe "pacta sunt servanda", c'est à celui qui entend se libérer prématurément de ses obligations contractuelles, donc au locataire, qu'il appartient au premier chef de faire en sorte que son cocontractant, soit le bailleur, en subisse le moins possible les conséquences. L'adverbe "intentionnellement", utilisé à dessein par le législateur fédéral, indique du

- 14/16 -

C/629/2019

reste clairement que seul un comportement incompatible avec les règles de la bonne foi peut être imputé au bailleur. Pour le surplus, l'examen de l'attitude adoptée par chacune des parties à la suite de la résiliation anticipée du bail ressortit essentiellement au juge du fait, qui possède un large pouvoir d'appréciation en ce domaine (arrêt du Tribunal fédéral 4C\_171/2005 du 31 août 2005 consid. 4.1 et les références citées). Par ailleurs, le bailleur

doit accepter de relouer les locaux à un moindre loyer si, après quelques temps, le marché ne permet pas de trouver un candidat au même prix et si le locataire sortant en fait la demande, en offrant d'assumer la différence de loyer jusqu'à l'échéance du bail, si celle-ci est lointaine, cette appréciation se faisant au cas par cas (LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne, 2019, p. 818 et note de bas de page n° 184). Cet auteur est également d'avis que lorsque le loyer est manifestement surfait, le bailleur devrait immédiatement accepter de louer les locaux à un moindre prix, bien que la jurisprudence et la doctrine ne l'imposent qu'après l'écoulement des délais légaux de congé (LACHAT, *op. cit.*, p. 818, note de bas de page n° 183).

### **E. 4.1.3**

En l'espèce, l'intimée a été proactive dans la recherche de locataires de remplacement. Quelques jours après la réception du congé, elle relevait vouloir publier une annonce de relocation et sollicitait que son photographe puisse se rendre dans les locaux. Elle a ensuite publié des annonces de relocation, dès le mois de décembre 2017, tant sur les sites de ses mandataires que sur les sites les plus fréquentés de relocation. L'intimée a en outre organisé plusieurs visites des locaux, en se coordonnant avec l'appelante pour y avoir accès et a trouvé une sociétaire repreneuse, qui s'est finalement désistée. Concernant le prix de location des bureaux, l'appelante se prévaut du fait qu'il serait surfait et que l'intimée aurait dû le ramener à 318 fr. le mètre carré dès le 16 mai 2018, ce tarif correspondant à celui auquel les locaux étaient proposés à la relocation lors de la reddition du jugement de première instance. Elle n'apporte toutefois aucun élément concret permettant de prouver que le loyer était surfait, se bornant à affirmer que le marché locatif des locaux commerciaux a connu une baisse notoire des prix. Contrairement à ce qu'elle soutient, la statistique officielle des loyers qu'elle a elle-même produite fait état de loyers du quartier au mètre carré plus élevés que le loyer qu'elle acquittait, correspondant à 500 fr./m<sup>2</sup>, soit de loyers de 604 fr./m<sup>2</sup> en 2018 et 660 fr./m<sup>2</sup> en 2019. Ces prix de location sont par ailleurs plus élevés que ceux applicables en 2010, année où le loyer statistique s'élevait à 473 fr./m<sup>2</sup>, dénotant ainsi une hausse des loyers des locaux commerciaux vacants dans le quartier. L'appelante ne peut en outre tirer aucun argument du fait que D.\_\_\_\_\_ a affirmé qu'il avait accepté de prévoir une clause de résiliation anticipée du bail en faveur des locataires en contrepartie d'un loyer élevé à l'époque de la conclusion du bail, car il n'apparaît pas que ce loyer était considérablement plus élevé que celui résultant des statistiques officielles de l'époque. Le précité a par ailleurs déclaré que les autres locaux de l'immeuble étaient également loués à ce prix. Qui plus est, cet élément n'est pas pertinent en l'occurrence, puisque seul le loyer pratiqué lors de la résiliation anticipée par rapport à celui du marché est déterminant.

- 15/16 -

C/629/2019

De plus, l'intimée a baissé le loyer à 7'950 fr. par mois, soit 318 fr./m<sup>2</sup>, pour favoriser une relocation des locaux, démontrant ainsi qu'elle n'est pas restée inactive et a pris toutes mesures utiles pour tenter de les relouer plus facilement. La question de savoir si cette baisse est intervenue en septembre 2018 ou en janvier 2019 comme le soutient l'appelante peut demeurer indéterminée puisque le loyer avant baisse n'apparaissait pas comme supérieur à celui du marché, et l'intimée ayant en tout état agi avec diligence, dans un délai raisonnable. Enfin, il n'apparaît pas que l'appelante a proposé formellement de prendre en charge la différence de loyer jusqu'à la fin du bail, puisqu'elle a uniquement proposé de verser à

l'intimée une somme forfaitaire de 25'000 fr. En conclusion, l'intimée a pleinement participé à la recherche d'un locataire de remplacement et donc respecté ses incombances découlant de l'art. 264 CO.

#### **E. 4.1.4**

Lorsque les parties au contrat de bail ne parviennent pas à mettre fin conventionnellement au bail, lorsque les conditions de la restitution anticipée du bail au sens de l'art. 264 CO ne sont pas réalisées, ou encore que le locataire sortant ne parvienne pas à trouver un remplaçant, il est tenu de réparer les conséquences financières résultant de la rupture prématurée du contrat. Les parties doivent ainsi continuer à assumer leurs obligations contractuelles, en particulier le paiement du loyer et des frais accessoires pour le locataire, jusqu'au prochain terme de congé contractuel ou légal, conformément à l'art. 264 al. 2 CO. Le locataire est également tenu de prendre en charge les différents frais que le bailleur a eu à supporter pour la recherche d'un candidat de remplacement, tels que les frais d'annonces ou de publicité, en tout cas s'ils doivent permettre une relocation des locaux avant le terme de résiliation ordinaire (CPra Bail, 2ème éd. 2017, BISE/PLANAS, art. 264 n. 95-97).

#### **E. 4.1.5**

En l'occurrence, l'appelante n'étant pas libérée de ses obligations contractuelles avant le 30 novembre 2020, il sera fait droit à la demande en paiement de l'intimée portant sur les loyers des bureaux et du dépôt jusqu'au 30 novembre 2019, sous déduction des montants déjà versés par l'appelante à ce titre. Quant aux frais de publication d'annonces, ils couvrent la période de décembre 2017 à mai 2019 et sont donc largement antérieurs au terme contractuel du bail, en sorte qu'ils sont également entièrement dus, l'appelante ne contestant pas leur montant. Le jugement attaqué sera donc confirmé.

#### **E. 5**

A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (ATF 139 III 182 consid. 2.6). \* \* \* \* \*

- 16/16 -

C/629/2019

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers :

A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 1er octobre 2020 par A\_\_\_\_\_ SARL (anciennement B\_\_\_\_\_ SARL) contre le jugement JTBL/568/2020 rendu le 31 août 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/629/2020-1-OOD. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Serge PATEK et Madame Elodie SKOULIKAS, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par devant le Tribunal fédéral par la voie du

recours en matière civile. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr.

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