GE_GERICHTE A/4073/2017 vom 15. Mai 2018

GE Cour de justice, 2018-05-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_4073_2017

FR: GE_GERICHTE A/4073/2017 du 15 mai 2018

IT: GE_GERICHTE A/4073/2017 del 15 maggio 2018

Regeste

ORFI.9.al2

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre de surveillance en matière de poursuite et faillites 15.05.2018 A/4073/2017

A/4073/2017 DCSO/295/2018 du 15.05.2018 (PLAINT) , ADMIS Normes : ORFI.9.al2 En fait En droit Par ces motifs république et canton de C_____ POUVOIR JUDICIAIRE A/4073/2017-CS DCSO/295/18 DECISION DE LA COUR DE JUSTICE Chambre de surveillance des Offices des poursuites et faillites DU MARDI 15 MAI 2018 Demande de nouvelle expertise (A/4073/2017-CS) formée en date du 4 octobre 2017 par A_____ , comparant en personne. * * * * * Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné et par plis recommandés du greffier du 17 mai 2018 à : - A_____ _____ Genève. - B_____ SA c/o Me Rocco RONDI, avocat BMG Avocats Avenue de Champel 8C Case postale 385 1211 Genève 12. - Office des poursuites . EN FAIT A. a. A_____ fait l'objet, en qualité de débitrice, de la poursuite en réalisation de gage immobilier n° 1_____, introduite à son encontre par la B_____ SA. Le gage porte sur les parts de copropriété par étage n°2_____, 3_____, 4_____ et 5_____, de la parcelle 6_____ de la commune de C_____, section D_____, sis à _____ (ci-après : les parts PPE 7_____, 8_____, 9_____ et 10_____), dont elle est propriétaire. ![endif]>![if> b. La part PPE 7_____ confère un droit exclusif à l'utilisation du lot n°4.31 de la propriété par étages, constitué par un appartement d'une pièce (chambre de bonne) au 1 er étage de 13.5 m² avec loggia de 4.5 m². La part PPE 8_____ confère un droit exclusif à l'utilisation du lot n°12.02 de la propriété par étages, constitué par un appartement de 6 pièces au 9 ème étage de 215.6 m² avec deux loggias de 4.9 m² chacune, ainsi qu'à celle du lot n°1.49 constitué d'une cave. La part PPE 9_____ confère un droit exclusif à l'utilisation du lot n°12.06 de la propriété par étages, constitué par un appartement d'une pièce (studio) au 9 ème étage de 31.6 m² avec loggia de 9.8 m², ainsi qu'à celle du lot n°1.50 constitué d'une cave. La part PPE 10_____ confère un droit exclusif à l'utilisation du lot n°15.02 de la propriété par étages, constitué par un appartement de 8 pièces au 12 ème étage de 349.1 m² avec loggia de 227.5 m², ainsi qu'à celle du lot n°1.61, constitué d'une cave, et du lot n°1.12, constitué d'un box. c. La créancière gagiste ayant requis la réalisation de l'objet du gage, l'Office des poursuites (ci-après : l'Office) a mandaté E_____, architecte, aux fins de déterminer la valeur vénale présumée des biens immobiliers constitués en gage (art. 9 al. 1 ORFI, par renvoi de l'art. 99 al. 1 ORFI). d. Dans son rapport d'expertise daté du 22 septembre 2017, E_____ (ci-après : le premier expert) a estimé les immeubles à 118'000 fr. pour la part PPE 7_____ (chambre au 1 er), à 2'616'000 fr. pour la part PPE 8_____ (6 pièces au 9 ème avec 2 parkings), à 478'000 fr. pour la part PPE 9_____ (studio au 9 ème avec 1 parking) et à 5'466'000 fr.

pour la part PPE 10_____ (8 pièces au 12 ème avec 1 parking). Après avoir procédé à une visite des locaux, le premier expert a retenu en résumé que les appartements étaient situés dans un quartier d'immeubles résidentiels de standing recherché, sur la rive gauche, à proximité immédiate des commodités. Les allées 16/17_____ se trouvaient dans le même bâtiment, construit au début des années 1970 et entouré d'un agréable parc, très soigné, avec une végétation abondante et des arbres de haute futaie. Les abords, le bâtiment et les entrées d'immeubles étaient de caractère luxueux, avec une vue dégagée sur les alentours depuis les étages supérieurs. De manière générale, la construction était traditionnelle et massive, de qualité supérieure. La chambre au 1 er étage était dans un état général défraîchi, avec des matériaux et finitions simples; il s'agissait d'un très petit logement, sans cuisinette, avec un joli balcon donnant sur le parc. L'appartement de 6 pièces et le studio au 9 ème étage étaient en bon état général, avec quelques traces d'usure, un style de décoration et des finitions obsolètes datant pour l'essentiel de l'époque de construction d'origine; l'appartement était spacieux et bien distribué, avec une vue dégagée sur les alentours; le studio était agréable et bien proportionné, avec un joli balcon-loggia et vue sur le Jura. L'appartement de 8 pièces en attique était un logement de prestige, avec de belles distributions, ainsi qu'une vue dégagée sur trois côtés. La qualité d'ensemble était luxueuse, tant pour les parties communes que pour les lots, mais les matériaux et les finitions dataient de l'origine de la construction il y a 45 ans. L'état général des appartements était relativement bon, mais le style de décoration était chargé et commençait à dater. Il n'y avait pas eu de travaux importants ou rénovations, plusieurs éléments étaient surannés (surtout les cuisines) ou en mauvais état (quelques vitrages opacifiés, moquette du séjour du 8 pièces abîmée par un dégât d'eau, tentes de soleil usagées, etc.). Il était donc nécessaire de prévoir un budget pour le rafraîchissement, voire la rénovation de chacun des lots. Pour estimer les valeurs de marché, le premier expert s'est référé aux transactions immobilières des deux dernières années pour des objets situés au _____, dont il était réaliste de penser qu'ils étaient dans des états comparables avec des finitions datant de la construction de l'immeuble. Cette analyse permettait de cerner les prix réalisés lors de ventes récentes. Dans tous les cas, les prix atteints dépassaient largement 10'000 fr. le m², même pour les niveaux de la moitié inférieure de l'immeuble. Dans son évaluation, le premier expert a admis que la valeur PPE de l'appartement au 1 er s'élevait à 118'000 fr., soit 15.75 m² pondérés (13.5 m² + loggia 4.5 m² comptée à 50%) à 7'500 fr. S'agissant des logements au 9 ème , la valeur PPE du 6 pièces s'élevait à 2'616'000 fr., soit 220.5 m² pondérés (215.6 m² + 2 loggias de 9.8 m² comptées à 50%) à 11'500 fr. et les 2 parkings intérieurs à 40'000 fr. l'unité; la valeur PPE du studio était de 478'000 fr., soit 36.5 m² pondérés (31.6 m² + loggia de 9.8 m² comptée à 50%) à 12'000 fr. et 1 parking intérieur à 40'000 fr. Enfin, la valeur PPE de l'appartement au 12 ème s'élevait à 5'466'000 fr., soit 417.35 m² pondérés (349.1 m² + terrasses de 227.5 m² comptées à 30%) à 13'000 fr. et 1 parking intérieur à 40'000 fr. Les prix unitaires par m² s'entendaient vétusté déduite et correspondaient à l'état actuel des locaux. Le premier expert a précisé avoir renoncé à utiliser la valeur de rendement pour estimer la valeur des parts PPE. Vu que les appartements étaient tous occupés par la propriétaire et sa famille proche, il n'existait pas de loyer indicatif auquel se référer. En outre, s'agissant d'objets de luxe, à caractère de valeur amateur, dont la plupart nécessitait des travaux de remise à jour, la détermination de loyers potentiels était aléatoire. Dans ces circonstances, la valeur vénale devait être fixée en fonction de la valeur PPE de chaque objet, compte tenu de l'état du marché immobilier. Pour le surplus, les appartements étaient constitués en lots distincts et pouvaient donc être vendus séparément, avec une bonne négociabilité pour chacun d'eux. e.

L'Office a communiqué les conclusions de ce rapport d'expertise à A_____ par pli recommandé du 28 septembre 2017. B. a. Par lettre expédiée le 4 octobre 2017 au greffe de la Chambre de surveillance, A_____ a demandé qu'une nouvelle estimation des biens à réaliser soit effectuée en application de l'art. 9 al. 2 ORFI. Selon elle, les biens avaient été sous-évalués par le premier expert. ![endif]>![if> b. Par ordonnance du 13 octobre 2017, la Chambre de surveillance a imparti à A_____, sous peine d'irrecevabilité de sa requête, un délai de dix jours pour avancer les frais de la nouvelle expertise et a désigné F_____, architecte, en qualité d'expert pour estimer la valeur des parts PPE à réaliser. c. L'avance de frais requise a été payée dans le délai imparti. d. Par pli du 6 mars 2018, F_____ a adressé son rapport d'expertise, daté du même jour, à la Chambre de surveillance. Les données foncières, légales et physiques sur lesquelles il a fondé son appréciation correspondent à celles retenues par le premier expert; F_____ (ci-après : le second expert) a également relevé que le choix des revêtements de sol et des équipements sanitaires ne correspondait plus aux standards actuels. Il a toutefois estimé que la part PPE au 1 er étage, de dimensions très modestes et ne disposant pas d'un meuble de cuisine, devait être considérée comme une extension d'un des autres appartements. En revanche, les trois autres objets étaient indépendants les uns des autres et pouvaient changer de propriétaire sans incidence pour les deux autres biens. Il a en outre précisé que lors de la vente de biens immobiliers, en particulier d'objets de luxe, on observait souvent que la valeur de ces biens subissait une décote sensible de l'ordre de 10 % par rapport à une valeur vénale ou un prix probable de vente estimé lors des années précédentes. A l'instar du premier expert, le second a déterminé la valeur vénale des quatre appartements en partant des prix au m² PPE obtenus lors de transactions immobilières portant sur des objets comparables situés à proximité, sous déduction de la vétusté (à estimer uniquement sur la valeur intrinsèque du bâtiment), soit 15% en l'espèce. A titre indicatif, les prix au m² PPE obtenus lors de transactions survenues entre février et octobre 2017, pour des lots PPE situés entre les 2 ème et 10 ème étages de l'immeuble sis _____, avaient varié de 12'000 fr. à 14'000 fr. Ces prix étaient basés sur la valeur à neuf afin d'être comparables sans être influencés par la vétusté. Le second expert a également retenu que la valeur de rendement n'était pas pertinente pour estimer la valeur vénale de biens immobiliers souvent occupés par leur propriétaire. Dans son évaluation, le second expert a estimé que la valeur PPE de l'appartement au 1 er s'élevait à la valeur arrondie de 130'000 fr., soit 15.8 m² pondérés (13.5 m² + loggia 4.5 m² comptée à 50%) à 8'500 fr., sous déduction de 6'850 fr. de vétusté. S'agissant des logements au 9 ème , la valeur PPE du 6 pièces s'élevait à la valeur arrondie de 3'000'000 fr., soit 220.5 m² pondérés (215.6 m² + 2 loggias de 9.8 m² comptées à 50%) à 13'500 fr., sous déduction de 95'600 fr. de vétusté, et les 2 parkings intérieurs à 60'000 fr. l'unité; la valeur PPE du studio s'élevait à la valeur arrondie de 520'000 fr., soit 36.5 m² pondérés (31.6 m² + loggia de 9.8 m² comptée à 50%) à 13'000 fr., sous déduction de 15'800 fr. de vétusté, et 1 parking intérieur à 60'000 fr. Enfin, la valeur PPE du 8 pièces au 12 ème s'élevait à la valeur arrondie de 6'050'000 fr., soit 406 m² pondérés (349.1 m² + balcons de 227.5 m² comptés à 25%) à 15'000 fr., sous déduction de 176'000 fr. de vétusté, et 1 box intérieur à 80'000 fr. e. Par courriers des 9 et 22 mars 2018, l'Office et la B_____ SA ont indiqué ne pas avoir d'observations à formuler sur la seconde expertise. f. Dans ses déterminations du 27 mars 2018, A_____ a contesté les conclusions du second expert, au motif que les biens étaient, à nouveau, sous-évalués. A cet égard, elle s'est référée à deux expertises privées effectuées en 2011. La première, réalisée par G_____, architecte, retenait une valeur vénale globale de 23'600'000 fr. pour les quatre parts PPE, correspondant à la moyenne arithmétique de deux

fois leur valeur intrinsèque et une fois leur valeur de rendement. La seconde, réalisée par H_____, estimait la valeur intrinsèque des quatre appartements à 9'100'000 fr. et leur valeur vénale à 21'274'000 fr. Dans la mesure où elle ne s'expliquait pas la perte de valeur subie par ces biens en l'espace de sept ans, la requérante a sollicité une troisième expertise afin de " fixer définitivement le prix de départ des enchères ". g. L'Office et la B_____ SA se sont opposés à cette requête, en soulignant que la procédure d'exécution forcée devait aller de l'avant. h. Par avis du 25 avril 2018, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger. EN DROIT 1. 1.1 Aux termes de l'art. 9 al. 2 ORFI, applicable en matière de poursuite en réalisation de gage immobilier par renvoi de l'art. 99 al. 2 ORFI, chaque intéressé a le droit d'exiger, en s'adressant à l'autorité de surveillance dans le délai de dix jours de l'art. 17 al. 2 LP et moyennant avance des frais, qu'une nouvelle estimation soit faite par des experts. Il s'agit là d'un droit inconditionnel (arrêts du Tribunal fédéral 7B.79/2004 du 10 mai 2004 consid. 3.2; 7B.126/2003 du 31 juillet 2003). En revanche, il n'existe aucun droit à une troisième expertise en vertu du droit fédéral. Cette règle vise à éviter que, par des requêtes réitérées d'une nouvelle estimation, la procédure de réalisation forcée ne soit indûment traînée en longueur (ATF 120 III 135 consid. 2; arrêts du Tribunal fédéral 5A_904/2013 du 19 mars 2014 consid. 2.3; 5A_275/2013 du 12 juin 2013 consid. 5.1.2).![endif]>![if> 1.2 En l'espèce, après avoir eu connaissance du résultat de l'expertise réalisée par l'architecte mandaté par l'Office, la débitrice poursuivie, par ailleurs propriétaire des biens immobiliers constitués en gage, a requis de la Chambre de surveillance, dans les délai et forme prescrits par la loi, qu'une nouvelle estimation soit effectuée par un second expert. Elle a en outre payé en temps utile l'avance de frais fixée par ordonnance du 13 octobre 2017. La demande de nouvelle expertise est partant recevable. 2. 2.1 En vertu de l'art. 97 al. 1 LP, applicable par renvoi de l'art. 155 LP, l'Office des poursuites procède à l'estimation des biens immobiliers saisis et peut s'adjoindre des experts à cette fin (cf. ég. art. 99 al. 1 ORFI; Gilliéron, Commentaire de la loi sur la poursuite pour dettes et la faillite, 2000, n. 174 ad art. 140 LP; Foëx, in Commentaire romand LP, 2005, n. 17 ad art. 155 LP).![endif]>![if> Aux termes de l'art. 9 al. 1 ORFI, applicable à la poursuite en réalisation de gage immobilier par renvoi de l'art. 99 al. 1 ORFI, l'estimation doit déterminer la valeur vénale présumée de l'immeuble et de ses accessoires, sans égard au montant de la taxe cadastrale ou de la taxe de l'assurance contre l'incendie. L'estimation du bien à réaliser aux enchères ne vise pas à déterminer si celui-ci devrait suffire à couvrir la créance à recouvrer ou excéderait cette couverture et ne révèle rien quant au produit effectivement réalisable lors de ces enchères; elle donne tout au plus aux intéressés un point de repère à propos de l'offre défendable. C'est pourquoi l'estimation ne doit pas être la plus élevée possible, mais doit déterminer la valeur vénale présumée de l'immeuble. La loi ne prescrit pas de méthode pour estimer cette valeur vénale présumée (ATF 134 III 42 consid. 4; 120 III 79 consid. 3; JdT 1996 II 1999; arrêts du Tribunal fédéral 5A_450/2008 et 5A_451/2008 du 18 septembre 2008, consid. 3.1; Gilliéron, op. cit. , n. 16 ad art. 97 LP; Foëx, in SchKG I, éd. 2010, n. 2 ad art. 97 LP). Compte tenu du fait que l'estimation d'un immeuble fait appel à des connaissances spécialisées dans le domaine de l'immobilier et de la construction, l'Office de même que, sur demande de nouvelle expertise, la Chambre de céans s'en remettent en principe à l'avis d'un expert, pour autant que celui-ci soit dûment motivé. En présence d'estimations différentes, émanant d'experts aussi compétents l'un que l'autre, la Chambre de céans ne peut trancher pour un moyen terme entre les deux estimations en présence que si les deux expertises effectuées retiennent toutes deux des critères appropriés et tiennent compte des circonstances pertinentes, et qu'ainsi la fixation du montant à retenir

au titre de l'estimation des biens à réaliser relève pleinement de son pouvoir d'appréciation (ATF 120 III 79 consid. 1 et 2b). Cependant, la Chambre de surveillance doit d'autant plus motiver sa décision qu'elle s'écarte, le cas échéant, des considérations retenues par les experts; elle doit également indiquer les motifs pour lesquels elle retient l'avis de l'un plutôt que de l'autre, en cas d'estimations divergentes des experts commis. 2.2 En l'espèce, la Chambre de céans constate que les deux expertises ont été réalisées par des experts dont aucun élément ne permet de retenir qu'ils ne disposeraient pas de compétences comparables. Elles comportent toutes les deux une présentation détaillée du bien immobilier, de ses caractéristiques et de sa situation géographique, sur laquelle les experts partagent une opinion similaire. Une visite des lieux a été effectuée par les deux experts et des photos ont été annexées à leurs rapports d'expertise respectifs. La différence – de 8% à 13% – entre les deux estimations s'explique par le prix PPE au m², vétusté déduite, retenu par les experts [soit pour le premier : 7'500 fr. (chambre), 11'500 fr. (6 pièces), 12'000 fr. (studio) et 13'000 fr. (8 pièces); et pour le second : ~ 8'070 fr. (chambre), ~ 13'070 fr. (6 pièces), ~ 12'570 fr. (studio) et ~ 14'570 fr. (8 pièces)], ainsi que, dans un moindre mesure, par la valeur attribuée aux quatre parkings (le premier expert a retenu un prix de 40'000 fr. l'unité; le second a estimé les places de parc à 60'000 fr. chacune et le box à 80'000 fr.). Il s'agit là de questions d'appréciation auxquelles les experts ont répondu selon leurs connaissances du marché et leur jugement personnel sans que l'on puisse considérer que l'une ou l'autre des positions retenues serait exacte et l'autre erronée. Leurs estimations se situent par ailleurs dans la fourchette des prix obtenus dans le cadre de transactions immobilières récentes et portant sur des biens situés dans le même immeuble. Les évaluations privées produites par la débitrice, établies en 2011, ne permettent pas de retenir une autre valeur vénale. Tant l'architecte G_____ que H_____ ont calculé la valeur vénale des parts PPE en pondérant leurs valeurs intrinsèque et de rendement (on ignore d'ailleurs comment ils ont arrêté le prix au m² PPE utilisé dans leurs calculs). Or, les experts commis par l'Office et la Chambre de céans ont sciemment choisi d'écarter la valeur de rendement de leur analyse, au motif qu'elle est inadéquate pour estimer le prix de vente d'appartements de luxe occupés par le propriétaire ou sa famille proche. Le second expert a également relevé que lors de la vente de biens immobiliers, en particulier d'objets de très haut standing, on observait souvent une décote sensible de la valeur vénale (ou du prix probable de vente) de ces objets par rapport à celle estimée lors des années précédentes. En soi, le fait que les parts PPE constituées en gage aient subi une dévaluation sensible en l'espace de sept ans n'a donc rien d'insolite. A cet égard, il n'est pas inutile de rappeler que le but de l'estimation prévue à l'art. 9 al. 1 ORFI ne consiste pas tant à déterminer le résultat prévisible de la réalisation qu'à donner aux intéressés un point de repère quant au caractère objectivement justifié d'une offre. Dans ce contexte, l'estimation ne doit pas être la plus élevée possible, mais doit établir la valeur vénale présumée de l'immeuble. Pour le surplus, la requête de la débitrice tendant à la réalisation d'une troisième expertise sera rejetée, le droit fédéral excluant une telle possibilité afin d'éviter que la procédure d'exécution forcée ne soit indûment retardée (cf. supra consid. 1.1). Au vu des éléments susmentionnés, la Chambre de surveillance estimera la valeur des biens mis en gage en procédant à une moyenne des valeurs retenues par les deux expertises. La valeur vénale présumée (montants arrondis) sera donc arrêtée comme suit pour chaque objet : Part PPE 7_____ :125'000 fr. [(118'000 fr. + 130'000 fr.) / 2 = 124'000 fr.]; Part PPE 8_____ : 2'810'000 fr. [(2'616'000 fr. + 3'000'000 fr.) / 2 = 2'808'000 fr.]; Part PPE 9_____ : 500'000 fr. [(478'000 fr. + 520'000 fr.) / 2 = 499'000 fr.]; Part PPE 10_____ : 5'760'000 fr. [(6'050'000 fr. + 5'466'000 fr.) / 2 = 5'758'000 fr.]. 3. Le second

expert a arrêté ses honoraires à 3'600 fr. TTC, montant qui paraît conforme aux tarifs usuellement pratiqués dans la branche. Sa note d'honoraires du 6 mars 2018 peut donc être approuvée.![endif]>![if> La nouvelle expertise ayant été requise par la débitrice poursuivie, son coût restera à la charge de cette dernière (art. 9 al. 2 ORFI), étant précisé qu'elle a d'ores et déjà versé une avance du même montant. La procédure est pour le surplus gratuite (art. 20a al. 2 ch. 5 LP et 61 al. 2 let. a OELP) et il ne peut être alloué aucun dépens (art. 62 al. 2 OELP). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre de surveillance : A la forme : Déclare recevable la demande de nouvelle expertise des parts de copropriété par étages n°2_____, 3_____, 4_____ et 5_____, de la parcelle 6_____ de la commune de C_____, section D_____, formée le 4 octobre 2017 par A_____ dans le cadre de la poursuite en réalisation de gage immobilier n° 1_____. Au fond : Fixe à 125'000 fr. la valeur d'estimation de la part de copropriété par étages n°2_____ de la parcelle 6_____ de la commune de C_____, section D_____. Fixe à 2'810'000 fr. la valeur d'estimation de la part de copropriété par étages n°3_____ de la parcelle 6_____ de la commune de C_____, section D_____. Fixe à 500'000 fr. la valeur d'estimation de la part de copropriété par étages n°4_____ de la parcelle 6_____ de la commune de C_____, section D_____. Fixe à 5'760'000 fr. la valeur d'estimation de la part de copropriété par étages n°6_____-115 de la parcelle 6_____ de la commune de C_____, section D_____. Fixe à 3'600 fr. les frais de la nouvelle expertise effectuée par F_____ et invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à lui verser ce montant. Met ces frais à la charge de A_____ qui en a déjà fait l'avance. Siégeant : Monsieur Patrick CHENAUX, président; Mesdames Pauline ERARD et Nathalie RAPP, juges; Madame Véronique PISCETTA, greffière. Le président : Patrick CHENAUX La greffière : Véronique PISCETTA Voie de recours : Le recours en matière civile au sens de l’art. 72 al. 2 let. a de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110) est ouvert contre les décisions prises par la Chambre de surveillance des Offices des poursuites et des faillites, unique autorité cantonale de surveillance en matière de poursuite pour dettes et faillite (art. 126 LOJ). Il doit être déposé devant le Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, dans les dix jours qui suivent la notification de l'expédition complète de la présente décision (art. 100 al. 1 et 2 let. a LTF) ou dans les cinq jours en matière de poursuite pour effets de change (art. 100 al. 3 let. a LTF). L’art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire. Le recours doit être rédigé dans une langue officielle, indiquer les conclusions, en quoi l'acte attaqué viole le droit et les moyens de preuve, et être signé (art. 42 LTF). Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

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