

GE_GERICHTE C/29886/2008 vom 7. August 2013

GE Cour de justice, 2013-08-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_29886_2008

FR: GE_GERICHTE C/29886/2008 du 7 août 2013

IT: GE_GERICHTE C/29886/2008 del 7 agosto 2013

Regeste

BAIL À LOYER; DIMINUTION DE LOYER | CO.270

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 07.08.2013 C/29886/2008

BAIL À LOYER; DIMINUTION DE LOYER | CO.270

C/29886/2008 ACJC/954/2013 du 07.08.2013 sur JTBL/1045/2012 (OBL) , CONFIRME
Descripteurs : BAIL À LOYER; DIMINUTION DE LOYER Normes : CO.270 En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/29886/2008 ACJC/954/2013 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers DU MERCREDI 7 AOÛT 2013 Entre A._____ SA , _____ (GE), appelante d'un jugement rendu par la Tribunal des baux et loyers le 21 septembre 2012, comparant par Me Jean-François Marti, avocat, quai Gustave-Ador 26, case postale, 1211 Genève 6, en l'étude duquel elle fait élection de domicile, et Madame B._____ et Monsieur C._____ , domiciliés _____ (GE), intimés, comparant tous deux par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile, EN FAIT A. Par acte déposé au greffe de la Cour le 31 octobre 2012, A._____ SA forme appel du jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 21 septembre 2012, JTBL/1045/2012 , communiqué le vendredi 28 septembre 2012. Ce jugement fixe à 15'360 fr. par an, charges non comprises, dès le 1 er novembre 2008, le loyer de l'appartement de 3 pièces loué par C._____ et B._____ au 3 ème étage de l'immeuble sis rue de D._____ à Genève, condamne A._____ SA à restituer aux locataires le trop-perçu de loyer en découlant, réduit la garantie bancaire à 3'840 fr. et ordonne la libération du solde en faveur des locataires. L'appelante conclut, principalement, à l'annulation dudit jugement et à ce qu'il soit dit et constaté que le loyer annuel de l'appartement de 3 pièces situé au 3 ème étage de l'immeuble sis rue de D._____ à Genève, loué à B._____ et C._____ , a été valablement fixé à 19'920 fr. par année, charges non comprises, dès le 1 er novembre 2008. B._____ et C._____ concluent à la confirmation dudit jugement. B. Il résulte du dossier les faits pertinents suivants, tels qu'arrêtés par les premiers juges, l'appelante se bornant à reprendre globalement dans son mémoire d'appel sa version des faits comme allégués devant les premiers juges, sans toutefois indiquer en quoi les faits retenus par les premiers juges seraient inexacts : En date du 29 juillet 2008, C._____ et B._____ ont loué, avec effet au 1 er novembre 2008, un appartement de 3 pièces, d'une surface de 70 m² , situé au 3 ème étage de l'immeuble sis rue de D._____. Cet immeuble, construit en 1938, est propriété d'A._____ SA. Le loyer annuel a été fixé à 19'920 fr., soit 1'600 fr. par mois, sans les charges, dès le 1 er novembre 2008. Selon l'avis de fixation du loyer initial, le loyer payé par le précédent locataire s'élevait à 19'080 fr. par an, charges non comprises, depuis le 16 août 2006. Le montant du loyer initial était motivé comme suit : « Adaptation en fonction

des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier selon l'article 269a litt. A du C.O. » . La garantie de loyer a été fixée à 4'980 fr. L'état des lieux d'entrée signé par les parties en date du 31 octobre 2008 porte les observations suivantes : « appartement vétuste. En 2009, il sera effectué la réfection du salon, et si le budget le permet, les peintures de la chambre seront faites en 2009 ou, au pire, en 2010 ». Suite à la contestation du loyer initial par les locataires, le Tribunal des baux et loyers a, par jugement du 29 novembre 2010, fixé le loyer à 19'404 fr. par an, charges non comprises, dès le 1^{er} novembre 2008, condamné la bailleresse au remboursement du trop-perçu en découlant plus intérêts à 5% et réduit la garantie bancaire à 4'851 fr. avec libération du solde en faveur des locataires. En substance, le Tribunal a retenu que la bailleresse n'avait pas fourni en nombre suffisant des exemples comparatifs de loyers usuels du quartier. Elle n'avait pas non plus produit les pièces nécessaires au calcul du rendement. Dans ces conditions, il s'imposait de se référer aux statistiques pour déterminer si le loyer convenu était abusif ou non. En revanche, il n'y avait pas lieu d'ordonner une inspection locale, puisque l'état de l'appartement, en particulier l'existence d'éventuels défauts, n'entrait pas en considération pour la fixation du loyer, mais pouvait ouvrir une réclamation fondée sur les art. 259a à 259i CO. Se fondant sur les loyers statistiques des baux conclus au cours des douze derniers mois, le Tribunal a retenu que le loyer licite ne saurait dépasser 19'404 fr. par an, charges non comprises. Par arrêt du 20 juin 2011, la Cour de justice a annulé ce jugement. Elle a relevé que la bailleresse avait refusé, sans motif valable, de produire un calcul de rendement, en dépit de l'injonction qui lui en avait été faite, de sorte que l'on pouvait déduire de son attitude que le loyer contesté lui procurait un rendement abusif. La Cour a reproché aux premiers juges d'avoir fixé le loyer admissible (i) en se fondant sur les loyers des nouveaux baux, qui ne tiennent pas compte de l'année de construction alors que des données statistiques du loyer en fonction de ce paramètre existent, (ii) d'avoir fait abstraction de l'état du logement, alors qu'il résulte de l'état des lieux d'entrée que l'appartement est vétuste, et (iii) de ne pas avoir tenu compte de l'équipement et de l'environnement de l'appartement, notamment de son exposition au bruit. En conséquence, la Cour a renvoyé la cause au Tribunal « afin qu'il réduise le loyer initial à un montant non abusif en tenant compte pour le choix des données statistiques de l'année de construction du logement et qu'il procède aux ajustements liés aux caractéristiques propres à l'appartement ». Lors du transport sur place, qui a eu lieu le 8 février 2012, le Tribunal a opéré les constatations suivantes : L'immeuble se situe à proximité immédiate de l'intersection entre la rue de D. _____ et l'avenue d'E. _____. Fenêtres ouvertes, le bruit du trafic routier est fortement audible dans l'appartement, ce qui n'est pas le cas fenêtres fermées. Les façades de l'immeuble sont en bon état, étant précisé qu'elles ont fait l'objet d'une réfection complète en 2000. L'immeuble est accessible par un escalier et donne sur un hall d'entrée en marbre; le hall, qui contient les boîtes-aux-lettres, est en bon état. Une porte avec code d'accès protégé permet d'accéder à l'ascenseur qui a été restauré en 2009, étant précisé qu'il faut emprunter un escalier pour se rendre aux caves situées au sous-sol. De manière générale, les parties communes sont en bon état, avec quelques traces d'usure et de pollution par endroits. L'appartement, dont la porte palière est vétuste, se situe sur un palier de trois logements. Il n'est pas traversant et donne entièrement sur la rue de D. _____. Les fenêtres de toutes les pièces, y compris le jardin d'hiver, sont équipées de doubles vitrages et ont été changées en 2000, de même que les stores, à l'occasion des travaux de réfection des façades. Le système électrique est manifestement vétuste mais fonctionnel. Les locataires ont précisé avoir procédé à leurs frais au rafraîchissement des peintures du logement, boiseries incluses, à l'exception de la cuisine. Le salon donne sur un jardin

d'hiver. Le parquet est d'origine et en bon état, avec un éclat visible sur une latte. Des traces de pollution sont visibles sur les caissons des stores. La peinture du radiateur, que les locataires indiquent ne pas avoir rafraîchie, est vétuste. Il y a une cheminée au salon qui n'est pas utilisée. Dans le couloir, au niveau du seuil menant au salon, le parquet s'est quelque peu affaissé et les lattes sont trouées par endroits. Le plafonnier, très vétuste et peu esthétique, est d'origine. Le parquet de la chambre à coucher est en bon état. La cuisine est agencée de deux placards situés sous l'évier en inox et de trois armoires encastrées. Elle est équipée d'un frigo. Le carrelage au sol est ancien, mais en bon état dans l'ensemble; certaines catelles ont des impacts. Des traces de pollution sont nettement visibles vers la fenêtre. La prise de la cuisinière a été changée tandis que la ventilation est d'origine. La salle de bains est ancienne et de petite dimension. Trois rangées de catelles ont été rajoutées au niveau de la baignoire; d'autres catelles, plus anciennes, sont fissurées par endroits. La ventilation et les sanitaires sont anciens et les peintures sont fissurées. Le WC séparé est également ancien. Les catelles au mur sont anciennes et légèrement fissurées, de même que les peintures. Le carrelage au sol est ancien et dans l'ensemble en bon état, sauf quelques carreaux abîmés près des toilettes. La tuyauterie est vétuste. Par conclusions motivées du 25 avril 2012, les locataires ont modifié leurs premières conclusions et conclu à la fixation du loyer initial à 12'902 fr. par an, sans les charges, au remboursement du trop-perçu de loyer et à la réduction de la garantie à trois mois du nouveau loyer fixé. Dans ses écritures du même jour, la bailleuse, quant à elle, a conclu à la confirmation du loyer initial fixé dans le bail à 19'920 fr. par an, hors charges. A l'appui de ses prétentions, elle a exposé qu'elle n'avait pas été en mesure de rafraîchir les peintures du logement à ses frais car les locataires n'avaient pas contacté les entreprises mandatées. La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience de plaidoiries du 27 avril 2012. C. Le jugement querellé prend en considération la moyenne arrondie (1'305 fr.) du loyer mensuel moyen d'un appartement de 3 pièces non neuf à loyer libre situé en Ville de Genève selon la statistique de 2008 relative aux logements loués à de nouveaux locataires au cours des douze derniers mois (OCSTAT, Tableau T 05.04.2.03), du loyer statistique moyen selon le mètre carré pour des logements de 3 pièces loués à de nouveaux locataires en 2008, rapporté à la surface de l'appartement en question (OCSTAT, Tableau T 05.04.2.04), du loyer mensuel moyen des baux en cours d'un appartement de 3 pièces situé dans un immeuble construit avant 1951 en Ville de Genève (OCSTAT, Le niveau des loyers à Genève, mai 2008, p. 29) et, enfin, du loyer mensuel moyen par mètre carré d'un appartement de 3 pièces situé dans un immeuble construit avant 1951 en Ville de Genève (Ibid., p. 90). Le jugement querellé s'écarte légèrement de cette moyenne statistique et fixe le loyer de l'appartement en cause, charges non comprises, à 15'360 fr. par an, soit 1'280 fr. par mois, dès le 1^{er} novembre 2008, en retenant l'état moyen de l'appartement, en particulier que la cuisine est modestement agencée et équipée d'un seul frigo, la salle de bains et le WC séparé sont anciens, la proximité d'un carrefour bruyant dont le trafic est fortement audible fenêtres ouvertes, étant rappelé que le logement n'est pas traversant, que l'immeuble concerné est situé dans un quartier agréable, à proximité des commerces et des transports publics, et que l'enveloppe du bâtiment, qui a fait l'objet d'importants travaux en 2000, est en bon état général. La garantie bancaire est réduite à trois mois de loyer, soit 3'840 fr. D. A l'appui de ses conclusions, l'appelante répète globalement sa version des faits tels qu'allégués devant les premiers juges, sans toutefois indiquer en quoi les faits retenus par les premiers juges seraient inexacts : elle fait grief aux premiers juges d'avoir pris en considération les statistiques d'appartements situés en Ville de Genève, alors que des statistiques plus

précises d'appartements de 3 et 4 pièces situés dans le secteur E. _____ – F. _____, lieu de situation de l'appartement concerné, existent. Les statistiques des baux en cours d'un appartement de 3 pièces relatives à l'année de construction de l'immeuble retenues par les premiers juges doivent être abandonnées au profit des données statistiques existantes des appartements de 3 et 4 pièces non neufs à loyer libre dont le locataire a changé durant les 12 derniers mois. S'agissant des caractéristiques propres de l'appartement concerné, il n'y a pas lieu de s'écarter de la moyenne statistique, subsidiairement de s'en écarter que très légèrement, l'appartement pouvant être qualifié de moyen, dans l'ensemble en bon état avec des équipements parfaitement fonctionnels, et l'exposition au bruit étant parfaitement usuelle s'agissant d'un appartement situé en ville disposant de doubles vitrages, de sorte que, fenêtres fermées, l'appartement est au calme. EN DROIT 1. Le jugement querellé a été communiqué aux parties le 28 septembre 2012, en sorte que la présente procédure est soumise au nouveau droit, en application de l'art. 405 al. 1 CPC, selon lequel les «recours» sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision aux parties. 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 du litige est déterminée par les conclusions, la valeur résultant des conclusions subsidiaires n'étant pas prise en compte (art. 91 al. 1 CPC). La valeur litigieuse au dernier état des conclusions est supérieure au montant minimum de 10'000 fr. pour la recevabilité d'un appel. En conséquence, cette voie est ouverte contre la décision entreprise. L'appel formé respecte le délai indiqué dans la décision, celui de l'art 311 al. 1 CPC, et en outre les conditions de forme; il est conséquemment recevable. L'appel sera déclaré fondé en cas de violation du droit ou de constatation inexacte des faits, selon l'art. 310 let. a et b CPC. 2. L'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir pris en considération les statistiques d'appartements situés en Ville de Genève, alors que des statistiques plus précises d'appartements de 3 et 4 pièces situés dans le secteur E. _____ – F. _____, lieu de situation de l'appartement concerné, existent. En application de ces dernières statistiques, le loyer mensuel moyen des logements non neufs à loyer libre dont le locataire a changé durant les 12 derniers mois, s'élève à 1'410 fr. pour un logement de 3 pièces, respectivement 2'086 fr. pour un logement de 4 pièces et à 26.95 fr. / m² pour un appartement de 2 pièces ou plus, soit en l'espèce un loyer mensuel de 1'886 fr. 50 pour l'appartement concerné de 70 m². S'agissant de la pondération avec les statistiques des baux en cours relatives à l'année de construction, l'appelante considère que les statistiques des baux en cours en Ville de Genève relatives à l'année de construction de l'immeuble doivent être abandonnées au profit des données statistiques existantes des appartements non neufs à loyer libre dont le locataire a changé durant les 12 derniers mois dans le secteur de E. _____ – F. _____. Selon ces dernières statistiques, le loyer mensuel s'élève à 1'454 fr. pour un logement de 3 pièces, respectivement 1'981 fr. pour un appartement de 4 pièces. De jurisprudence constante, la Cour de justice admet que le juge détermine le montant du loyer admissible en se référant aux statistiques éditées par l'Office cantonal de la statistique (OCSTAT), en tenant compte de leurs lacunes (arrêt du Tribunal fédéral 4A_472 2007; ATF 123 III 317), par le biais de réajustements destinés à prendre en considération les particularités de l'objet loué. En outre, eu égard à la marge d'appréciation dont le juge dispose en la matière, elle considère qu'il est possible de se référer à une valeur moyenne (ACJC/865/2007). En règle générale, dans la mesure où les statistiques relatives aux logements loués à de nouveaux locataires au cours des douze derniers mois ne tiennent pas compte de la date de construction de l'immeuble, ni

des caractéristiques du cas particulier, il y a lieu de compléter l'élément statistique résultant des baux les plus récents en procédant à une pondération avec les chiffres statistiques des baux en cours (ACJC/702/2009). Le Tribunal est arrivé à une moyenne statistique de 1'305 fr., en prenant en considération : - la statistique portant sur l'année 2008 relative à un appartement de 3 pièces non neuf à loyer libre situé en Ville de Genève loué à de nouveaux locataires au cours des douze derniers mois, qui établit le loyer mensuel moyen à 1'334 fr. (OCSTAT, Tableau T 05.04.2.03); - le loyer statistique moyen selon le mètre carré pour des logements de 3 pièces, loués à de nouveaux locataires en 2008, qui s'élève à 23 fr. 10, soit, rapporté à l'appartement en question (70 m²), à 1'617 fr. par mois (OCSTAT, Tableau T 05.04.2.04); - le loyer mensuel moyen des baux en cours d'un appartement de 3 pièces situé dans un immeuble construit avant 1951 en Ville de Genève, soit 1'005 fr. (OCSTAT, Le niveau des loyers à Genève, mai 2008, p. 29); - le loyer mensuel moyen des baux en cours par mètre carré, soit 18 fr. 05 et, rapporté à l'appartement concerné, 1'263 fr. 50 (Ibid., p. 90). Le raisonnement de l'appelante est correct lorsqu'elle retient que les statistiques à prendre en considération pour calculer le montant du loyer admissible doivent être les plus proches de l'appartement en question. Toutefois, les statistiques qu'elle a produites devant les premiers juges ne lui sont d'aucun secours. Premièrement, les statistiques, portant sur le loyer mensuel moyen en 2008 des logements non neufs à loyer libre, loués à de nouveaux locataires au cours des douze derniers mois, selon la commune et le secteur statistique (T 05.04.2.05, pièce 14 produite par l'appelante), se basent sur les logements de 2 pièces ou plus. Elles sont donc moins précises que celles prises en considération par les premiers juges, qui ne portent que sur les logements de 3 pièces. Secondement, les statistiques concernant le loyer mensuel moyen des logements non neufs à loyer libre dont le locataire a changé durant les douze derniers mois, selon le nombre de pièces, l'époque de construction de l'immeuble, la commune et le secteur statistique (T 05.04.2.06, pièce 18 produite par l'appelante), portent sur les années 2008 à 2010, soit 3 années. Elles sont donc également moins précises que celles retenues par les premiers juges, qui sont fondées sur la seule année 2008, qui est celle de la conclusion et de la prise d'effet du bail à loyer. Il n'y a pas lieu de prendre en considération les statistiques relatives aux logements de 4 pièces, puisque l'appartement concerné comporte 3 pièces, comme l'appelante l'indique elle-même dans son acte d'appel sous chiffre 25. Dès lors, la surface de l'appartement en question (70 m²) et sa configuration sont sans conséquence sur le nombre de pièces, mais peuvent être prises en considération au niveau des ajustements liés à la particularité du logement concerné (ACJC/1466/2010 consid. 4.2; ACJC/812/2010 consid. 3.3; ACJC/579/2010 consid. 3.1; ACJC/1296/2009 consid. 6.2; ACJC/1314/2007 consid. 3.3; ACJC/1437/2006 consid. 3.2). Au vu de ce qui précède, les statistiques prises en considération par les premiers juges sont plus précises que celles produites par la bailleresse et en tout point conformes à la jurisprudence constante en la matière. Par conséquent, la moyenne statistique établie par les premiers juges ne prête pas flanc à la critique, étant rappelé que ceux-ci disposent d'une marge d'appréciation en la matière. 3. L'appelante soutient qu'au vu des caractéristiques propres de l'appartement concerné, il n'y a pas lieu de s'écarter de la moyenne statistique, subsidiairement de s'en écarter que très légèrement. L'appartement peut être qualifié de moyen, dans l'ensemble en bon état avec des équipements parfaitement fonctionnels. L'exposition au bruit est parfaitement usuelle s'agissant d'un appartement situé en ville. Au vu des doubles vitrages, l'appartement est calme, lorsque les fenêtres sont fermées. Après avoir réduit le loyer initial en tenant en compte des statistiques cantonales des loyers

pratiqués dans une localité ou dans un quartier, le juge doit procéder aux ajustements liés à la particularité du logement (ACJC/1466/2010 consid. 4.2; ACJC/812/2010 consid. 3.3; ACJC/579/2010 consid. 3.1; ACJC/1296/2009 consid. 6.2; ACJC/1314/2007 consid. 3.3; ACJC/1437/2006 consid. 3.2) notamment son état d'entretien et l'année de construction (art. 11 al. 1 OBLF). Le juge dispose d'un pouvoir d'appréciation important dans la réduction du loyer initial, qui est néanmoins moins étendu qu'en cas de nullité partielle du bail en tant qu'il est limité à la fixation d'un loyer non abusif (ATF 124 III 62 consid. 2a; ATF 120 II 341 consid. 6c; arrêt du Tribunal fédéral 4A_129/2008 consid. 2.3 = DB 2009 no 21, p. 39). Le Tribunal s'est très légèrement écarté de la moyenne statistique (1'305 fr.) en réduisant le loyer à 1'280 fr. par mois, soit 15'360 fr. par an, charges non comprises. Il a certes considéré que l'immeuble concerné est situé dans un quartier agréable, à proximité de commerces et des transports publics, et que l'enveloppe du bâtiment, qui a fait l'objet d'importants travaux en 2000, est en bon état général. Toutefois, il a retenu l'état moyen de l'appartement, dont la cuisine (modestement agencée et équipée d'un seul frigo), la salle de bain et le WC séparé sont anciens, ainsi que la proximité d'un carrefour bruyant dont le trafic est fortement audible fenêtres ouvertes et que le logement n'est pas traversant. Au vu de ce qui précède et du large pouvoir d'appréciation dont dispose le juge, la légère réduction du loyer par les premiers juges n'est pas critiquable, d'autant moins que les premiers juges n'ont pas pris en considération dans leur appréciation certains autres éléments justifiant amplement la réduction du loyer opérée, soit la porte palière vétuste, le système électrique manifestement vétuste bien que fonctionnel, le rafraîchissement des peintures du logement, boiseries incluses, à l'exception de la cuisine, réalisé par les locataires eux-mêmes et à leurs frais, les traces de pollution visibles sur les caissons des stores du salon et vers la fenêtre de la cuisine, la peinture vétuste du radiateur du salon, le léger affaissement du parquet et les trous dans certaines lattes du couloir, le carrelage au sol ancien mais en bon état dans l'ensemble dans la cuisine, les impacts sur certaines catelles et la ventilation d'origine à la cuisine, la salle de bain ancienne (y compris la ventilation et les sanitaires) et de petite dimension comprenant des catelles fissurées par endroit de même que la peinture, le WC ancien (y compris les peintures, la tuyauterie et les catelles avec des fissures) avec un carrelage ancien dans l'ensemble en bon état sauf quelques carreaux abîmés près des toilettes. La légère réduction de la moyenne statistique opérée par les premiers juges à hauteur de 2% est donc pleinement justifiée et conforme à la jurisprudence. 4. L'appel est mal fondé et le jugement entrepris est confirmé. 5. En application de l'art. 22 al. 1 LaCC, la procédure est gratuite et il n'est pas alloué de dépens. 6. La valeur litigieuse selon les conclusions prises en appel par les parties s'avère supérieure à 15'000 fr. au sens de la LTF. * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel formé par A. _____ SA à l'encontre du jugement JTBL/1045/2012 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 21 septembre 2012 dans la cause C/29886/2008-1 L. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Pierre CURTIN, président; Madame Sylvie DROIN et Madame Daniela CHIABUDINI, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Pierre DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. Le président : Pierre CURTIN 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.