

NE_GERICHTE CC.1997.816 vom 8. März 1999

NE Tribunal cantonal, 1999-03-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CC.1997.816

FR: NE_GERICHTE CC.1997.816 du 8 mars 1999

IT: NE_GERICHTE CC.1997.816 del 8 marzo 1999

Volltext

A. B. est propriétaire de l'article x. du cadastre de Marin sur lequel il a fait édifier un bâtiment appelé "Centre commercial M."

La société anonyme F., à Oberbüren (ci-après : F.) est une entreprise spécialisée dans la vente d'appareils électroménagers qui exploite de nombreux points de vente en Suisse.

Les parties sont entrées en contact au printemps 1994 au sujet de la location d'une surface de vente au premier étage du Centre Commercial.

B. Un litige a surgi entre parties dans les circonstances suivantes :

Un premier projet de bail a été discuté (dossier de l'ARC, PJ 2). Ce projet prévoyait la location, dans la partie nord-est du premier étage, d'une surface approximative de 1300 m². Le loyer annuel était fixé à 192 francs le m², montant auquel s'ajoutait un forfait de 17.50 francs par m² et par an pour les charges. Le bail était conclu pour une durée de 5 ans. La mise à disposition de la surface louée devait avoir lieu au plus tard le 1er juin 1995, date d'entrée en vigueur du bail. L'article 11 du projet prévoyait ce qui suit : "Le bailleur déclare expressément que la société T. a loué la surface à côté de la surface louée par la société F. et que T. ouvrira ce point de vente en septembre 1995".

Le chiffre treize du projet prévoyait : "Si le locataire principal M. devait quitter le Centre Commercial et que la surface devait être vide, le loyer pour F. se réduirait à 80 % du prix de l'année en cours, applicable dès le mois suivant le départ de M.". Dans une seconde version, légèrement modifiée par F. (D.5/2), le projet laisse subsister le chiffre 11 sans modification. En revanche, la surface a été réduite à 1200 m². Les parties ont prévu de signer le contrat le 28 avril 1995. Le

27 avril, soit la veille, à 11.50 heures, B. a adressé à K., directeur de F., un fax dans lequel il rappelle le rendez-vous du lendemain et signale deux fax de la maison T., l'un du 20 avril 1995, révélant une position positive et l'autre du 25 avril 1995 fixant un rendez-vous au 5 mai, date à laquelle le contrat devait enfin être signé avec T..

Le fax du 25 avril 1995 adressé par T. à B. est rédigé comme suit : "Leider verschiebt sich der Entscheid weiterhin. Ich werde aber am Freitag, 5. Mai 1995 mit P. (President of Central Europe) den Laden besuchen. Den genauen Termin gebe ich Ihnen noch bekannt. Im weiteren gibt es noch Probleme betreffend dem Mietvertrag, welche wir noch diskutieren müssen : a) Indexierung, b) 500'000 Mindestmiete. Besten Dank für Ihre Geduld". Dans son fax du 27 avril, B. a retranscrit comme suit le contenu de ce fax : "Wir senden Ihnen auch einen weiteren Fax, worin die Firma T. uns einen Termin für den 5. Mai bestätigt; an diesem Tag soll nun der Vertrag mit T. unterschrieben werden" (D.5/4).

Le demandeur terminait son fax du 27 avril 1995 en précisant que ce renvoi l'empêchait de confirmer le chiffre 11 du bail, puis terminait le fax comme suit : "Bitte teilen Sie uns schnellstens mit, ob Sie uns anhand dieser Tatsache den morgigen Termin (28/04/95 um 09h00 im MARIN) trotzdem bestätigen können, oder diese Angelegenheit Ihrerseits bis nach dem 5. Mai verschoben werden soll" (D.5/4).

Le rendez-vous du 28 avril a été maintenu. Y ont participé K. et G., le demandeur lui-même et, pour la Banque Y., L.. Ce dernier, seul témoin des discussions entre parties, n'a pas compris ou cherché à comprendre ce que disaient les cocontractants car ceux-ci parlaient en allemand et L. ne comprend pas cette langue. La seule chose qu'il ait pu rapporter de la discussion est : "Le mot T. a été prononcé à quelques reprises" (D.9).

Interrogé le 23 septembre 1998, K. a déclaré : "J'ai bien reçu le fax. Nous n'avons pas pour autant reporté la date de la signature du contrat. Il fallait en effet aller vite pour que le magasin puisse être ouvert avant les vacances d'été. Par ailleurs nous étions absolument certains que T. viendrait. Je l'avais personnellement souvent entendu confirmer par B.. De plus, lors de la séance de signatures, F. a lui

aussi obtenu cette assurance" (D.10).

Interrogé le même jour, B. a déclaré : "F. était effectivement très intéressé que T. vienne dans le Centre. Lors de la signature du contrat, je n'ai pas confirmé sa venue, et compte tenu du fax que T. m'avait adressé, je ne pouvais pas introduire dans le contrat l'article 11 projeté. A cette occasion, j'ai confirmé mon fax du 27 avril 1995, et dit que j'avais rendez-vous avec T. le 5 mai pour signer le contrat. L'ouverture du magasin F. était prévue et annoncée pour le 14 septembre" (D.11).

Le contrat signé le 28 avril 1995 modifie les projets antérieurs sur les points suivants :

- La surface est fixée à 1200 m² approximativement (+/- 2 %).
- Le chiffre 3.1 est complété par le passage suivant : "Ce loyer au m² sera réduit à sFr. 155.-- tant que le 1er étage n'est pas occupé à 50%,; si le 1er étage est occupé entre 50% et 90%, le prix au m² sera de sFr. 175.--. Seuls les commerces de détail pourront être pris en considération pour déterminer le taux d'occupation de ce 1er étage. Les clauses de ce paragraphe sont valables pour la durée du présent bail".
- Le chiffre 4 qui fixe l'exclusivité accordée à F. prévoit une exception concernant T. (l'un des projets ne prévoyait aucune exception et l'autre prévoyait une exception pour T. et M.).
- L'article 11 des projets est supprimé.
- L'article 14 du contrat reprend l'article 15 de l'un des projets et rappelle notamment l'exclusivité de la branche jouets accordée à T..

Le contrat prévu entre le demandeur et T. n'a pas été conclu. La défenderesse affirme en avoir eu connaissance le 16 juin 1995, date de la lettre dans laquelle elle invoque qu'elle serait la seule locataire du premier étage alors qu'elle pouvait et devait déduire des informations données par le demandeur lors des négociations qui ont précédé la conclusion du contrat qu'il y aurait comme partenaire au premier étage à la fois T. et U.. La défenderesse déclare dès lors se retirer du contrat : "Diese neue Situation verunmöglicht uns, die vorgesehenen Fläschen zu

belegen, weshalb wir hiermit vom Mietvertrag zurücktreten" (D.5/6).

Le 20 juin 1995, le demandeur invitait la défenderesse à respecter les conditions du contrat en précisant qu'il n'avait "jamais voulu s'engager et signer un contrat mentionnant d'éventuelles arrivées de tiers".

Les discussions ultérieures entre parties se sont avérées infructueuses.

F. s'est finalement installée au Centre commercial N., à Marin également.

Quant à B., il a trouvé plusieurs preneurs pour le premier étage de son Centre commercial. La surface qui semble correspondre à celle qui était destinée à la défenderesse a été louée à la société V. SA, à Sursee, selon bail du 13 juin 1996 et avenant du même jour. La surface mentionnée est de 1300 m² environ "dont 1210 m² env. de part. fermée + 90m² env. de part. extérieure". Le bail mentionne un loyer net minimum de 65'000 francs par an et un "loyer net effectif selon avenant 1 intégré au présent bail" de "5 % du chiffre d'affaires brut réalisé directement ou indirectement par le locataire, ..." (D.ARC, pièces jointes à la lettre de Me R. du 13.10.1997).

C. Dans son mémoire de demande du 17 novembre 1997, le demandeur conclut au paiement de 510'814 francs avec intérêts à 5 % dès la date du dépôt de la demande, sous suite de frais et dépens. Il allègue qu'il a averti la défenderesse que T. ne signerait pas le contrat avant le 28 avril, que la défenderesse a désiré maintenir le rendez-vous et qu'elle a signé un nouveau contrat dont le chiffre 11 avait été modifié, que le loyer annuel par m² variait selon le taux d'occupation de 155 à 175 puis à 192 francs, que le bail devait commencer le 1er juin 1995, que la surface effective des locaux était de 1272 m², qu'il a finalement trouvé un repreneur des locaux (V.SA), que le loyer a dû être revu à la baisse et est de 145 francs par m² et par an, charges comprises, que le bail a été conclu pour une durée minimum de 5 ans et devait se renouveler d'année en année sauf dédite d'une des deux parties, que le congé donné par la défenderesse est un congé extraordinaire au sens de l'article 266g CO de telle sorte que le tribunal doit statuer sur les conséquences pécuniaires

du congé anticipé, que la défenderesse doit 10 mois de loyer, du 1er août 1995 au 31 mai 1996, le bailleur ayant renoncé à percevoir un loyer pour les mois de juin et de juillet 1995, ainsi que les charges pour une année, que cela représente 164'300 francs de loyer et 22'260 francs de charges, que le loyer, compte tenu de l'occupation de la surface, pour le mois de juin 1996 aurait été de 18'285 francs de telle sorte que la défenderesse doit, après déduction du montant encaissé du locataire de remplacement, la somme de 2'915 francs, qu'ensuite, de juillet 1996 à fin mai 2000, la différence de loyer s'élève à 321'339 francs.

D. Dans sa réponse du 14 janvier 1998, la défenderesse conclut au rejet de la demande dans toutes ses conclusions, sous suite de frais et dépens. Elle allègue que la venue de T. apparaissait toujours comme certaine, que les parties n'ont jamais envisagé que cette entreprise puisse ne pas s'installer au Centre M., que sa venue ne représentait qu'une formalité de sorte que les représentants de la défenderesse ont accepté de biffer l'article 11 du contrat afin de ne pas constater un fait inexact, que cela ne changeait rien à la condition posée, que toutes les références à T. ont été maintenues parce que personne ne doutait de sa venue et du fait que le bail serait signé le 5 mai 1995, que le demandeur lui-même était tout à fait rassurant à ce sujet, qu'elle a appris le 16 juin 1995 que T., ainsi que U., dont elle escomptait également la présence, avaient renoncé à signer un bail avec le demandeur, qu'elle a considéré que les conditions mises à sa venue n'étaient plus remplies de telle sorte qu'elle prit contact le même jour avec le demandeur pour lui indiquer qu'elle invalidait le contrat.

C O N S I D E R A N T

1. La compétence de la Ie Cour civile du Tribunal cantonal est donnée tant en raison du for (art.274b/1 litt.a CO) qu'en raison de la matière.
2. a) La défenderesse invoque un vice du consentement qui aurait pour conséquence que le contrat qu'elle a signé avec le demandeur ne l'obligerait pas.

C'est ce moyen qui doit être examiné en premier lieu puisque son admission aurait pour conséquence un rejet de la demande.

b) Le contrat n'oblige pas celle des parties qui, au moment de conclure, était dans une erreur essentielle (art.23 CO). Selon l'article 24 al.1 ch.4 CO, l'erreur est essentielle notamment lorsqu'elle porte sur des faits que la loyauté commerciale permettait à celui qui se prévaut de son erreur de considérer comme des éléments nécessaires du contrat. Le Tribunal fédéral s'est prononcé à de nombreuses reprises sur l'application de l'article 24 al.1 ch.4 CO à des cas où l'une des parties invoquait une erreur relative à un fait futur. Dans un arrêt du 5 mai 1992, il relève qu'il faut, pour qu'une erreur puisse être retenue, d'une part, que la partie dans l'erreur accepte faussement qu'un résultat futur se produira sûrement (sei sicher) et, d'autre part, que le contractant ait pu reconnaître, selon la bonne foi en affaires, que cette certitude constituait une condition du contrat pour l'autre partie (ATF 118 II 297, cons.2b). Dans cet arrêt, le Tribunal fédéral retient que la capacité d'une personne à diriger une entreprise ne peut constituer une erreur de base. La Ie Cour civile relève notamment : "{ Unerlässliche Voraussetzung } { für eine erfolgreiche Berufung auf einen Grundlagenirrtum bleibt indes, } { dass es sich dabei um einen Irrtum über eine objektiv wesentliche Vert }- { ragsgrundlage und nicht bloss um eine auf Hoffnung gründende spekulative } { Erwartung gehandelt hat. Der Irrende muss sich m.a. W. über einen bestimm- }- { mten Sachverhalt geirrt haben, den er nach Treu und Glauben im Geschäfts }- { verkehr als notwendige Vertragsgrundlage betrachten durfte } (BGE 113 II 27)" (arrêt précité, cons.2c). Dans un arrêt du 11 juillet 1991, la Iie Cour civile du Tribunal fédéral avait à trancher un cas d'erreur lors de la conclusion d'une convention sur les effets accessoires du divorce : "{ II } { ressort des faits constatés par l'instance précédente de manière à lier le } { TF que la demanderesse savait lorsqu'elle a signé la convention de divorce } { que des tractations relatives à la vente étaient en cours. Elle pouvait à } { tout le moins le déduire de l'attestation bancaire que le défendeur a pré }- { senté lors de la conclusion de la convention. C'est également à juste ti }- { tre qu'il a été retenu à l'encontre de la demanderesse qu'elle devait sa }- { voir que la valeur intrinsèque de la participation du défendeur à l'entre }- { prise D. était bien supérieure à sa valeur fiscale. La demanderesse ne } { peut donc sur ce point s'en prendre qu'à elle-même si, en raison de son }"

{incrédulité quant à la conclusion d'un contrat de vente, elle a mésestimé }
{la valeur de la participation. Il faut certes donner raison à la recouran}-
{te lorsqu'elle fait remarquer que, pour une contestation selon l'art.24 }
{al.1er ch.4 CO, il est en principe sans importance que ce soit seulement }
{par négligence que le lésé s'est trouvé dans l'erreur. Mais elle oublie }
{qu'une partie contractante ne doit pas compter avec un comportement négli}-
{gent de son cocontractant. En application des règles de la bonne foi, on }
{doit tirer certaines conclusions du comportement de chaque partie. Lors}-
{qu'une partie ne se préoccupe pas au moment de conclure un contrat d'élu}-
{cider une question déterminée bien qu'il soit évident qu'elle doit trouver }
{une réponse, l'autre partie peut en principe en conclure que cette ques}-
{tion est sans importance pour le cocontractant en vue de la conclusion du }
{contrat. En application des règles de la bonne foi, il peut donc arriver }
{qu'une attitude qui s'avère par la suite avoir été dictée seulement par la }
{négligence empêche le lésé de se prévaloir de ce qu'un fait déterminé }
{constituait une condition nécessaire pour la conclusion du contrat. Dès }
{lors que la recourante ne s'est pas préoccupée du montant de la vente bien }
{qu'elle ait su que des tractations étaient en cours à ce sujet, et que le }
{défendeur pouvait reconnaître cet état de fait, elle ne saurait se préva}-
{loir de ce qu'en application des règles de la bonne foi, elle considérait }
{comme un élément essentiel du contrat le fait que le prix de vente de la }
{participation dans l'entreprise D. ne soit pas aussi élevé. Le recours en }
{réforme s'avère par conséquent infondé sur ce point}" (ATF 117 II 218,
cons.3b, JT 1994 I 167, cons.3b). Dans un arrêt du 18 novembre 1958, le
Tribunal fédéral a admis l'erreur dans laquelle se trouvait l'acheteur
d'une installation de nettoyage chimique en observant que cet acheteur,
simple profane, avait tout lieu de tenir pour vraies les indications qui
lui avait données la venderesse qui était du métier (ATF 84 II 515, JT
1959 I 306). Le Tribunal fédéral a également retenu l'erreur dans une af-
faire concernant la vente d'un immeuble avec auberge. Lors de la conclu-
sion du contrat, tant l'acheteur que le vendeur étaient persuadés que la
patente d'auberge serait accordée à l'acheteur. Aucune des parties n'avait
pensé à l'existence de la clause de besoin qui allait entraîner le refus
de la patente (ATF 55 II 184, JT 1930 I 86).

c) En l'espèce, il est évident que la défenderesse attachait une importance considérable à la présence d'autres commerces au premier étage du centre commercial. Le demandeur ne l'ignorait pas. Il avait lui-même intérêt à louer la totalité de la surface. Dans la première phase de leurs négociations, les deux parties imaginaient qu'un contrat de bail serait conclu entre le demandeur et T. avant même la signature de leur propre contrat, raison pour laquelle l'article 11 relatif à T. avait été introduit dans les deux projets. Le 27 avril 1995, les deux parties ont su que ce fait qu'elles tenaient pour certain était devenu un fait incertain.

aa) Le 27 avril, la défenderesse a reçu le fax du demandeur ainsi que la copie des deux fax que T. avait envoyé à B.. Aucun de ces trois documents ne devait l'amener à conserver sa certitude quant à la conclusion d'un contrat entre T. et le demandeur. Certes, le fax de B. parle de signature du contrat le 5 mai, mais l'emploi du verbe "sollen" en fait une probabilité et non une certitude. De langue maternelle allemande, les organes de la défenderesse ne pouvaient être induit en erreur par le verbe utilisé par un cocontractant également de langue maternelle allemande. Le fait que B. mentionnait en outre la nécessité de renvoyer la signature du contrat si l'article 11 devait être maintenu constituait en outre un élément important du fax. A la lecture des deux annexes, les organes de la défenderesse devaient se montrer d'autant plus prudents qu'il n'y est pas question de signature le 5 mai mais de la visite du magasin par un personnage apparemment haut placé dans la hiérarchie de T..

Ainsi, le 27 avril 1995, lorsque la défenderesse a pris la décision de maintenir le rendez-vous du lendemain, elle était en possession de documents qui devaient l'amener à retenir que la conclusion d'un contrat entre le demandeur et T. était un fait incertain.

bb) De l'interrogatoire de K. et de celui de B., il ne résulte pas que, le 28 avril, le second aurait écarté l'incertitude créée par les fax de T.. Certes B. a dit qu'il avait rendez-vous le 5 mai pour signer le contrat, mais il ne faisait par là que répéter le contenu de son fax et exprimait plus ses désirs que la réalité. La situation eût été différente si, lors des discussions du 28 avril, immédiatement avant la signature du

contrat, le demandeur avait affirmé que les incertitudes de la veille étaient écartées. Or, il ne résulte pas de l'interrogatoire de K. que tel a été le cas.

cc) Pour apprécier ce que savaient ou devaient savoir les parties, leur formation et leurs connaissances du monde des affaires est importante comme l'a relevé maintes fois le Tribunal fédéral. G. et K., qui ont signé le contrat pour la défenderesse, ne sont pas ce que le Tribunal fédéral appelle de "simples profanes", mais bien des hommes d'affaires expérimentés qui se trouvent à la tête d'une entreprise qui figure parmi les plus importantes de sa branche en Suisse. Tous deux devaient savoir, après avoir pris connaissance des fax de T., que la conclusion d'un contrat par cette société n'était pas certaine. L'envoi sur place du président de la société pour la région d'Europe Centrale devait amener des hommes d'affaires avisés à penser que les organes supérieurs de T. n'avaient pas encore pris de décision. Rien ne permettait d'exclure que les locaux prévus ne plaisent pas au président qui allait les visiter le 5 mai. Tout commerçant avisé devait également savoir que si T. trouvait un centre commercial plus conforme à ses intérêts avant de s'être engagé définitivement avec le demandeur, le contrat ne serait pas conclu.

dd) Les représentants de la défenderesse auraient pu, dans la mesure où la conclusion d'un contrat entre le demandeur et T. était un événement incertain, conditionner l'engagement de F. à l'arrivée de cet événement (art.151 CO). Ils ne l'ont toutefois pas fait et ont accepté que l'article 11 des projets ne figure pas dans le contrat signé le 28 avril 1995.

d) Ainsi, dès le 27 avril 1995, la défenderesse savait où à tout le moins aurait dû savoir que la conclusion d'un bail entre le demandeur et T. était un fait incertain qui dépendait d'une décision des organes de cette dernière société. Les documents dont elle disposait écartaient toute autre interprétation et la défenderesse n'a pas prouvé que le demandeur l'aurait trompée, le 28 avril, en affirmant que T. se serait, postérieurement à son dernier fax, définitivement décidée à signer. Le moyen tiré de l'erreur est dès lors mal fondé et il y a lieu d'examiner le bien-fondé de l'action du demandeur.

3. a) C'est à tort que le demandeur invoque l'article 266g al.2 CO pour fonder sa prétention en dommages-intérêts (Higi, Commentaire zurichois du Code des obligations, no 67 ad art.266g).

La créance alléguée se fonde en réalité sur les articles 97 ss CO. Ne pouvant obtenir l'exécution du contrat, le demandeur y a renoncé, a loué à un tiers la surface qui correspondait (en tous cas approximativement) à celle de la défenderesse et a ouvert action en dommages-intérêts. Le débiteur qui, fautivement, n'exécute pas son obligation doit réparer le dommage subi par le créancier s'il existe un rapport de causalité entre l'inexécution et le dommage.

b) En l'espèce, l'inexécution a été réalisée le 16 juin 1995 lorsque la défenderesse a manifesté clairement sa volonté de "se retirer du contrat" (Engel, Traité des obligations en droit suisse, 1997, p.706).

aa) La défenderesse, qui connaissait son obligation, n'avait pas conclu sous l'emprise d'une erreur essentielle et n'était pas empêchée d'occuper les locaux par une cause indépendante de sa volonté a commis une faute, "un manquement à la diligence due" (Engel, op.cit., p.712).

bb) Le demandeur résume le dommage allégué en trois postes qui en constituent en réalité six, chacun comprenant le loyer et les charges. Pour la première période qui va du 1er juin 1995 au 31 mai 1996, pendant laquelle les locaux étaient inoccupés, le loyer dû par la défenderesse aurait été de 164'300 francs. Pour la même période, les charges se seraient élevées à 22'260 francs. Pour calculer le dommage qu'il allègue avoir subi en juin 1996, le demandeur retient une occupation de l'étage inférieure à 50 % et déduit du loyer et des charges le montant qu'il touchait de V.SA. Il fait le même calcul pour la période qui va du 1er juillet 1996 à l'échéance du contrat, soit le 31 mai 2000, mais avec une occupation supérieure à 70 %.

Le demandeur n'a prouvé l'existence et le montant du dommage qu'à concurrence de 164'300 francs. Ce montant correspond à la période pendant laquelle la surface d'environ 1200 m² destinée à la défenderesse était vide. Le demandeur n'a pu en tirer aucun profit et il n'a pu la louer à un tiers qu'à partir du 1er juin 1996.

En ce qui concerne les charges, le demandeur ne pouvait en ré-

clamer la totalité alors que les locaux n'étaient pas occupés. Les charges prévues par le contrat qui liait les parties devaient être perçues "à forfait" selon le chiffre 3.2 du contrat qui prévoit toutefois : "Ce forfait peut être revu dans les deux sens, après chaque décompte annuel, pour la période suivante". Des locaux vides n'ont pas à être ventilés et chauffés comme des locaux qui accueillent des clients. Aucune eau chaude n'est consommée et les frais d'entretien des parties communes sont réduits. Le demandeur n'a ni allégué ni prouvé le montant effectif des charges.

En ce qui concerne le loyer et les charges dès le mois de juin 1996, la preuve d'un dommage n'est pas rapportée à défaut d'allégués et de preuves concernant le loyer effectivement payé par V.SA en application de l'avenant au bail conclu entre le demandeur et cette société, document qui prévoit un loyer de 5 % du chiffre d'affaires.

cc) L'inexécution du contrat par la défenderesse est la cause de la perte de loyer subie par le demandeur (Engel, op.cit., p.482 ss).

d) Les conditions de réparation de l'inexécution sont remplies à concurrence de 164'300 francs. La demande doit être déclarée bien fondée pour ce montant avec intérêts au taux de 5 % dès le 17 novembre 1997. La demande est mal fondée pour le surplus.

5. Vu le sort de la cause, le demandeur n'obtenant qu'un peu moins du tiers du montant de ses conclusions, les frais de justice seront partagés par moitié et les dépens compensés.

Par ces motifs,

LA Ie COUR CIVILE

1. Condamne F. à payer à B. la somme de 164'300 francs avec intérêts à 5 % dès le 17 novembre 1997.

2. Rejette la demande pour le surplus.

3. Arrête à 9'960 francs les frais de justice avancés par le demandeur, et les met par moitié à la charge de chacune des parties.

4. Compense les dépens.

Neuchâtel, le 8 mars 1999

AU NOM DE LA Ie COUR CIVILE

Le greffier

L'un des juges

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