

VD_OMNI FI.2004.0034 vom 5. April 2005

VD Tribunal cantonal, 2005-04-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FI.2004.0034

FR: VD_OMNI FI.2004.0034 du 5 avril 2005

IT: VD_OMNI FI.2004.0034 del 5 aprile 2005

Regeste

Swisscom Immeubles SA/Administration cantonale des impôts | Une vente aux enchères volontaire privée, par laquelle deux sociétés issues de la libéralisation du marché de la télécommunication aliènent l'ensemble de leur parc immobilier en Suisse (190 immeubles dont 17 dans le canton), à l'issue d'un appel d'offres mondial où deux lots de 28, respectivement 162 immeubles, ont été acquis par deux groupes de sociétés distincts est une vente conclue sous l'empire de circonstances extraordinaires. Dès lors, le prix obtenu ne peut pas être considéré comme étant celui obtenu par le marché libre.

Erwägungen

E. 7

mai 1999; EF 1998/0008 du 10 août 1998; EF 1993/0035 du 4 octobre 1994). 2. Il importe en premier lieu de se pencher sur les circonstances dans lesquelles s'est déroulée la vente simultanée par Swisscom Immeubles Invest SA et Swisscom Immeubles SA des 190 immeubles de leur parc. Dans l'hypothèse où, en effet, le tribunal parvenait à la conclusion inverse de l'autorité intimée, à savoir que cette vente s'est déroulée dans des conditions analogues à celle du marché libre, il devrait alors en tirer comme conséquence logique l'admission du recours; la cause serait alors renvoyée à l'autorité intimée, afin qu'elle retienne le prix de vente des sept immeubles comme assiette des droits de mutation encore litigieux dans le cas d'espèce. Si en revanche, le tribunal aboutissait à la même conclusion que l'autorité intimée, il lui resterait encore à s'assurer que la valeur retenue par cette dernière peut effectivement servir d'assiette à l'impôt. Plusieurs éléments doivent à cet égard être distingués. a) A titre préliminaire, il ressort du dossier produit par la CEFITI qu'à l'occasion de la révision des estimations fiscales lors du transfert à Swisscom Immeubles Invest SA et Swisscom Immeubles SA, le Service immobilier de Swisscom SA a confectionné pour chaque immeuble destiné à la vente une fiche distinguant la valeur vénale, la valeur de rendement et la valeur fiscale. Du reste, la CEFITI a repris tel quel, dans ses décisions du 22 décembre 2000, pour chaque immeuble le montant indicatif de sa valeur fiscale, tel que figurant sur la fiche établie par Swisscom SA. Non seulement la décision de la CEFITI est entrée en force, mais celle-ci a ultérieurement maintenu ces estimations fiscales dans sa décision du 21 décembre 2001, à l'issue de la procédure en révision desdites estimations lors de la vente à D._____ (Switzerland) Ltd. Or, en comparant les fiches établies par Swisscom SA avec les actes de vente, il appert que les quatorze immeubles restants du portefeuille B – à l'exception toutefois de la parcelle n° 727 de Lausanne, qui n'est de toute façon pas en cause dans le recours – ont été aliénés à un prix inférieur à ces trois valeurs indicatives. Swisscom Immeubles Invest SA et Swisscom Immeubles SA étaient donc conscientes de ce qu'en acceptant l'offre du groupe dont D._____ (Switzerland) Ltd faisait partie, elles aliénaient certains immeubles à un prix se

situant nettement en dessous de leur valeur réelle. En effet, s'agissant plus particulièrement des sept immeubles faisant l'objet du présent recours, des écarts importants (supérieurs à 50%) apparaissent entre le prix de vente et, d'une part, l'estimation fiscale, d'autre part, la valeur vénale (soit des valeurs que la recourante a elle-même fournies) :

N° Parcelle	Commune	Adresse	Prix de vente (arr.)	Estimation fiscale (arr.)	Ecart (%)	Val. vén. (arr.)	Ecart (%)
3'741	Ormt-Dessus	Dessous-les-Sassets (Diabl.)	162'764	399'000	59%	438'000	63%
77	Payerne	Rue du Collège	1'364'774	2'940'000	54%	3'300'000	59%
1'014	Epalinges	Au Grand Chemin	63 641'742	1'191'000	46%	1'490'000	57%
435	Lausanne	Rue de Sébeillon	2 335'244	1'437'000	77%	1'550'000	78%
432	Lausanne	Avenue de Sévelin	46 8'945'916	37'891'000	76%	38'590'000	77%
459	Lausanne	Rue de Sébeillon	1/3 8'095'948	19'407'000	58%	19'790'000	59%
429	Lausanne	Avenue de Sévelin	40 6'533'670	13'676'000	52%	15'440'000	58%

Par surcroît, si l'on se concentre sur les données produites par D. _____ (Switzerland) Ltd à l'ACI, il appert qu'à teneur de l'expertise effectuée en mai 2001 par le bureau d'architectes ***** & Associés SA, à *****, commandée par la société acheteuse, la valeur vénale des immeubles avenue de Sévelin 40 et 46 (parcelles nos 432 et 429) et rue de Sébeillon 1-3 (parcelle n° 459), à Lausanne, atteindrait même au total 86'753'652 francs, soit un montant supérieur à celui communiqué par la recourante, alors que ces trois immeubles ont été vendus pour 23'575'534 francs. Ces premières constatations, à elles seules, créent déjà une présomption selon laquelle le marché libre n'a pas fonctionné dans le cas d'espèce. Il reste cependant à apprécier si les éléments apportés par la recourante sont de nature à renverser cette présomption. b) On s'attachera d'abord à déterminer en l'occurrence le premier élément, la ratio decidendi. Dans la plupart des cas précités où le tribunal a confirmé l'application de l'art. 6 al. 5 LMSD, les vendeurs se trouvaient dans une situation obérée ou quasi-obérée, de sorte qu'ils étaient contraints, d'un point de vue économique, à réaliser leur bien pour assainir leur situation. Le contexte d'urgence dans lequel ces ventes ont été conclues apparaît ainsi comme leur dénominateur commun; peu importe qu'il s'agisse d'une réalisation forcée ou non, dès lors que, du point de vue économique, le vendeur ne disposait pas de sa pleine liberté d'agir ou de renoncer à la vente. Corollaire de ce qui précède, l'acheteur doit, pour que l'on puisse considérer que l'opération s'est déroulée sous l'empire de circonstances extraordinaires, avoir réalisé en contrepartie une affaire plutôt intéressante. Ce premier élément constitue alors un indice sérieux que le marché libre n'a pas fonctionné dans la transaction. On retrouve in casu, même si le contexte est différent, cette notion d'urgence. La recourante explique à cet égard que Swisscom SA avait un grand besoin de liquidités, dès lors qu'elle sortait d'une situation de monopole de droit pour entrer dans un marché concurrentiel. Sans doute, ce besoin ne semblait pas urgent au point de la contraindre à céder son parc immobilier à un prix nécessairement moins intéressant pour elle, voire même à le brader, pour se procurer rapidement des liquidités; du reste, l'autorité intimée elle-même se garde de l'alléguer. Il n'en demeure pas moins que si Swisscom Immeubles Invest SA et Swisscom Immeubles SA ont fait le choix de réaliser en bloc (à tout le moins pour le portefeuille B) leur parc immobilier sur une durée de douze mois, au lieu de vendre immeuble par immeuble sur une plus longue durée, c'est précisément parce que le contexte compétitif du marché libre des télécommunications dans lequel Swisscom SA allait évoluer exigeait de sa part qu'elle se procure assez rapidement des liquidités. La recourante s'en défend mais ce besoin particulier a certainement conditionné le choix de la procédure de vente groupée. c) Swisscom Immeubles Invest SA et Swisscom Immeubles SA ont aliéné leur parc immobilier en Suisse à l'issue d'une procédure que l'on n'hésitera guère à qualifier de vente

aux enchères volontaire privée. Elles ont tout d'abord confectionné deux lots. Le portefeuille A renfermait 28 objets commerciaux occupant une position centrale dans les grandes villes suisses et dont elle était susceptible de retirer le meilleur prix possible (ce qui du reste est le cas de l'immeuble des Bergières, dont le prix de vente dépasse de près de 20'000'000 fr. l'estimation fiscale). Le portefeuille B comprenait, pour sa part, 162 objets commerciaux en situation périphérique, pour lesquels les venderesses n'avaient aucune garantie d'obtenir, à l'inverse du lot précédent, la meilleure offre possible. A cela s'ajoute le fait que la plupart de ces immeubles abritent des installations et des équipements techniques spécifiques qui, s'ils n'ont pas été transférés à l'acheteuse avec le contrat de vente, restreignent d'autant les possibilités d'utilisation pour des tiers de ces locaux. En deuxième lieu, les ventes n'ont pas été adjugées aux tiers plus offrants ; en effet, les amateurs pressentis pour ces acquisitions ont été présélectionnés, avant d'être invités à faire une offre séparée pour l'acquisition de chacun des deux lots. Parmi ces soumissionnaires, a finalement été retenue pour le portefeuille B, à l'issue de douze mois de négociations, l'offre du groupement dont D. _____ (Switzerland) Ltd, futur propriétaire des immeubles situés dans le canton, faisait partie. La recourante fait sans doute valoir à cet égard que cette dernière offre était celle qui proposait le prix d'achat - global - le plus élevé et les meilleures conditions pour elle. Cependant, elle feint d'ignorer que la procédure de vente pour laquelle elle a opté et qui consiste à aliéner globalement un portefeuille d'immeubles s'écarte de façon sensible des circonstances ordinaires - du « cours normal des choses » (v. sur cette notion, arrêts FI 1999/0071 et FI 1998/0034, déjà cités) - qui président à la conclusion d'un contrat de vente immobilière et au cours desquelles la valeur réelle de l'immeuble est, en règle générale, obtenue. Or, c'est bien cette valeur que le législateur a entendu viser à l'art. 6 al. 2 LMSD. On doit dès lors se demander si le prix de vente obtenu par la recourante à l'issue de cette procédure peut encore être considéré comme étant celui du marché libre et si celui-ci a fonctionné; il est douteux en effet que le marché suisse de l'immobilier puisse absorber, sans perte de valeur, la vente globale et quasi-simultanée de 190 biens. Mais surtout, la vente aux enchères volontaire privée se caractérise essentiellement en ce qu'elle ne fait pas l'objet d'une annonce publique et que le cercle des personnes autorisées à y participer et à y faire des offres est restreint (cf. sur ce point, Jean-Paul Vulliéty, in Commentaire romand, Code des Obligations I, Bâle/Genève/Munich 2003, Introduction ad 229-236 CO, note 13, p. 1192). Elle n'offre donc aucune garantie que le vendeur obtiendra le meilleur prix possible. Sans doute, cette définition ne signifie pas encore que le vendeur entend renoncer par avance à obtenir le meilleur prix pour les objets qu'il offre ainsi à la vente; il serait hâtif en effet de retenir que cette procédure n'est, par nature, pas susceptible de déboucher sur un prix qui soit finalement celui du marché. Il n'en demeure pas moins qu'objectivement, le vendeur, en optant pour cette procédure, limite d'autant ses possibilités de vendre chaque objet de façon individuelle, donc d'en retirer un prix s'approchant au plus près de la valeur réelle des immeubles. Quant aux explications de la recourante à teneur desquelles cette procédure permettrait au vendeur d'aliéner à un bon prix tous les immeubles, donc également ceux qui, moins bien situés, offrent moins d'intérêt, elles sont hors de propos en l'occurrence, du fait de l'importance des écarts constatés entre les valeurs qu'elle a elle-même fournies à la CEFITI et les prix auxquels elle a finalement aliénés ses biens immobiliers. d) A cela s'ajoute que, simultanément à la vente de son parc immobilier, la recourante, en succédant à Swisscom SA dans les baux conclus avec D. _____ (Switzerland) Ltd, a conservé la jouissance de la plupart des locaux aliénés. Cela résulte en effet de l'opération « sale and lease back » pour laquelle elle a opté

et qui implique pour le vendeur de prendre à bail tout ou partie de l'immeuble qu'il vient d'aliéner. Or, une telle opération non plus n'entre guère dans le cours normal des choses, à tout le moins lorsqu'elle débouche sur la conclusion de conditions particulièrement avantageuses pour le vendeur-locataire. En pareil cas, on peut concevoir en effet que le vendeur consente en contrepartie à aliéner son immeuble à un prix inférieur à la valeur réelle, de telle sorte qu'il devienne difficile de distinguer, à l'intérieur d'un contrat mixte, la prestation ayant trait à la vente pure, qui d'ordinaire sert d'assiette à l'impôt, de la rémunération du bail à loyer. L'autorité fiscale, confrontée à de pareilles circonstances, est également fondée à s'écarter du prix obtenu. La recourante, interpellée sur ce point, soutient que les montants des loyers convenus avec D. _____ (Switzerland) Ltd ne sont pas inférieurs aux loyers usuels généralement pratiqués dans la région lausannoise et le canton. Sans doute, il est difficile de retenir en l'espèce, compte tenu du loyer convenu au mètre carré, que la recourante bénéficie à cet égard d'un prix de faveur. On relève cependant que celle-ci reconnaît elle-même avoir obtenu à cet égard les meilleures conditions de location possibles ; ces éléments ont pu influencer sur la fixation à la baisse du prix des immeubles vendus, ce qui suffit pour une application de l'art. 6 al. 5 LMSD. e) Dès lors, il faut conclure, au vu des circonstances particulières dans lesquelles ces ventes ont été conclues, que le prix obtenu n'est pas le résultat du marché libre. La première des deux conditions consacrées par l'art. 6 al. 5 LMSD est donc réalisée. 3. Il reste cependant à examiner si, dans chacun des sept cas encore litigieux, l'autorité intimée était fondée à s'écarter du prix de vente pour retenir, comme elle l'a fait, l'estimation fiscale de chaque immeuble aliéné comme assiette des droits de mutation à percevoir. a) Il est un point sur lequel la recourante n'insiste guère; comme on l'a vu ci-dessus, ses services ont non seulement déterminé eux-mêmes la valeur vénale de chaque immeuble mais, par surcroît, ont communiqué ce montant à l'autorité chargée d'arrêter la révision de l'estimation fiscale des immeubles lorsque ceux-ci ont été transférés par la Confédération (entreprise des PTT) . La CEFITI a du reste repris telles quelles ces valeurs dans ses décisions. Or, ainsi qu'on l'a dit plus haut, la valeur vénale est présumée correspondre au prix qui peut être obtenu en cas de vente d'un bien aux conditions normales du marché (cf. not. Rivier, op. cit., p. 505). La recourante s'attache longuement à démontrer que ses propres calculs sont dépassés et que la détermination de la valeur du marché répondrait à d'autres paramètres que ceux qui lui ont permis de fournir ces indications à la CEFITI; elle n'explique toutefois pas en quoi ses estimations, qui remontent à l'année 2000, seraient révolues à peine un an plus tard, lors de la conclusion des actes de vente. Sa démonstration sur ce point est d'autant moins convaincante que cette révision a été effectuée alors que la procédure de vente des immeubles était en cours; Swisscom SA avait déjà été créée et la situation de monopole, que la recourante met en avant pour relativiser ces chiffres, relevait du passé lorsque ces estimations ont été établies. Par surcroît, s'agissant des parcelles nos 429, 432 et 459 de Lausanne, l'expertise immobilière mise en œuvre par l'acheteuse prend en considération des valeurs intrinsèques de 20'309'733, 42'427'727, respectivement 24'016'192 francs. Ce calcul aurait pu aboutir à retenir pour ces trois immeubles des valeurs vénales supérieures aux propres calculs de la recourante, s'il s'était agi d'appliquer la méthode préconisée par Philippe Joye (cf. Evaluer un bien immobilier dans un marché à l'offre, in Droit de la construction 92/1) et de diviser par trois la somme obtenue par l'addition de la valeur de rendement multipliée par deux et la valeur intrinsèque, calcul de contrôle que le Tribunal administratif a, à plusieurs reprises, appliqué (v., notamment, arrêt EF 1993/0018 du 6 mai 1998; arrêt FI 1998/0034, déjà cité). Il est vrai cependant que cette méthode, qui conduit en

règle générale à une pondération de la valeur vénale, a surtout été appliquée aux immeubles estimés lors de la révision générale réalisée durant une période où le marché immobilier était en crise, ce qui n'était plus vraiment le cas lorsque Swisscom Immeubles Invest SA et Swisscom Immeubles SA ont aliéné leur parc immobilier; pour ces trois immeubles, la valeur vénale aurait donc pu également résulter de ces expertises privées. Comme on l'a vu au considérant 2a) ci-dessus, les écarts que l'on constate dans le cas d'espèce entre, d'une part, le prix de vente de chaque immeuble et, d'autre part, sa valeur vénale sont particulièrement importants, puisque le plus faible d'entre eux est déjà de 52%. Dans ces conditions, c'est à juste titre que, dans ces sept cas encore litigieux, l'autorité intimée n'a pas retenu le prix de vente comme assiette du droit de mutation. b) Il ressort du tableau récapitulatif ci-après que l'estimation fiscale prise en considération ici est, pour chaque immeuble, obtenue par la moyenne de la valeur vénale et de la valeur de rendement de chaque immeuble, conformément à l'art. 2 al. 1 LEFI. Cette dernière valeur résulte elle-même de la capitalisation de l'état locatif au taux de 8%, conformément à l'art. 2 al. 3 LEFI. On rappelle à cet égard que la valeur de rendement d'un immeuble correspond au rendement brut ou net capitalisé à un taux tenant compte du loyer de l'argent et des charges annuelles et périodiques. En vertu de l'art. 7 al. 1 REFI, la capitalisation du rendement s'opère sur la base du 5 à 6 % du rendement net ou, dans la règle, du 6 à 9 % du rendement brut selon le genre d'immeuble. En l'occurrence, le taux de capitalisation choisi (8%) est d'autant moins critiquable qu'il est nettement supérieur au taux pratiqué à l'époque de la transaction par la Banque cantonale vaudoise, établissement de référence, pour les hypothèques en premier rang (soit 4,5%).

N°	Parcelle	Commune	Adresse	Estimation fiscale	Valeur vénale Swisscom	Valeur de rendt Swisscom
3'741	Ormt-Dessus	Dessous-les-Sassets (Diabl.)	399'000	438'000	360'375	77
Payerne	Rue du Collège	2'940'000	3'300'000	2'580'000	1'014	Epalinges
Au Grand Chemin	63	1'191'000	1'490'000	893'750	435	Lausanne
Rue de Sébeillon	2	1'437'000	1'550'000	1'324'500	432	Lausanne
Avenue de Sévelin	46	37'891'000	38'590'000	37'193'050	459	Lausanne
Rue de Sébeillon	1/3	19'407'000	19'790'000	19'024'062	429	Lausanne
Avenue de Sévelin	40	13'676'000	15'440'000	11'912'637	Dans l'ensemble, la situation telle qu'elle résulte de la décision attaquée ne prête guère le flanc à la critique. L'autorité intimée aurait été fondée à retenir, comme assiette des droits de mutation, la valeur vénale fournie par la recourante pour chacun des sept immeubles. Or, en se limitant à prendre l'estimation fiscale en considération, montant qui, comme on le voit, est toujours inférieur à la valeur vénale des immeubles, elle a finalement opté pour la solution la plus favorable au contribuable et son choix, qui s'inscrit dans l'application de l'art. 6 al. 5 LMSD et va d'ailleurs dans une certaine manière dans le sens des méthodes Joye ou Bender/Favarger/Hoesli, ne peut qu'être approuvé. c) La recourante explique cependant que les installations de téléphonie aménagées dans les immeubles n'ont pas été transférées au nouvel acquéreur et que Swisscom SA en a gardé la propriété et la jouissance ; ces installations, dont la recourante prétend ignorer la valeur, auraient été réparties depuis lors entre des sociétés tierces du groupe. Un accord a du reste été conclu à cet effet entre Swisscom SA et D._____ (Switzerland) Ltd. Pour chaque immeuble, une distinction a été opérée entre les aménagements transférés à l'acheteur, dont les tiers peuvent également revendiquer l'usage, et ceux demeurés à l'usage exclusif du locataire et qui lui appartiennent ; dans ce dernier cas, il s'agit en règle générale des installations de téléphonie mobile (cf. inventaire ad appendice 5 de chaque bail). Ces installations de téléphonie mobile, qui constituent au demeurant des accessoires de l'immeuble transféré au sens où l'art. 644 CC l'entend, entrent, s'ils sont transférés avec la propriété de l'immeuble,	

dans l'assiette du droit de mutation (art. 6 al. 1 LMSD). L'art. 10 de l'arrêté du 19 juillet 1963 d'application de la loi précitée (ci-après : AMSD) fournit quelques précisions pour le cas où la vente comprend à la fois un immeuble et des objets mobiliers. Un seul et même acte doit alors être établi pour l'ensemble des biens vendus (al. 1); si les parties - s'agissant de la vente d'un immeuble non commercial ou industriel - entendent demander la déduction de ces objets pour le calcul du droit de mutation, elles doivent en dresser un inventaire détaillé indiquant la valeur de chacun d'eux (al. 2); l'inventaire, attesté par les parties, est produit en annexe à la désignation remise par le notaire aux autorités fiscales en vue de la taxation (al. 3). La question de la déduction de la valeur des accessoires non transférés à l'acheteur en l'occurrence pourrait donc se poser, du moins en théorie. La recourante fait cependant valoir, dans ses dernières écritures (p. 5), que ces accessoires n'ont pas été inclus dans les estimations fiscales effectuées lors de la révision à fin 2000. Elle indique que ces accessoires n'ont jamais été acquis par Swisscom Immeubles Invest SA et Swisscom Immeubles SA, lorsque les immeubles appartenant à la Confédération et exploités par l'entreprise des PTT leur ont été transférés, ensuite de l'arrêté du 12 novembre 1997, et que ces dernières sociétés ignorent même la valeur desdites installations. On retire en effet de l'article 3.3.2 dudit arrêté que les installations de téléphonie mobile ont été transférés de l'entreprise des PTT à Swisscom Mobile Droits SA. Dès lors, la règle contenue à l'art. 3 al. 1 LEFI, à teneur duquel « L'estimation fiscale comprend l'estimation du sol, des bâtiments et des accessoires » (v. notamment arrêt EF 1991/0015 du 9 septembre 1992), n'a pas été contournée dans la décision de la CEFITI du 22 décembre 2000 ; en effet, ces installations, aménagées avant le transfert donnant lieu à la révision des estimations, n'avaient pas à être prises en compte dans celles-ci. Sans doute, la recourante explique également, toujours dans ses dernières écritures (p. 5, dernier paragraphe), que la valeur de ces installations aurait été intégrée dans le calcul de la valeur du « patrimoine taxable » ; on ne tiendra cependant aucun compte de cette affirmation qui n'est du reste étayée par aucune pièce. Invitée à produire le calcul à teneur duquel les prix de vente des immeubles ont été fixés et, notamment, à fournir la valeur des installations techniques non transférées à D. _____ (Switzerland) Ltd, la recourante a répondu qu'elle n'avait conservé aucun document. Il est, dans ces conditions, fort surprenant qu'elle puisse, dans le même temps, affirmer que cette valeur ait été intégrée dans les montants qu'elle a fournis à la CEFITI lors de la révision de 2000. Cette constatation vient dès lors renforcer la décision de l'autorité intimée de retenir ces estimations fiscales comme assiette des droits de mutation dus dans le cas d'espèce. Il n'y a donc pas lieu d'opérer, par surcroît, une déduction pour des accessoires, certes, non transférés à l'acquéreur, mais dont la valeur n'a, à juste titre, pas été prise en considération dans le calcul desdites estimations puisque Swisscom Immeubles Invest SA et Swisscom Immeubles SA n'en ont jamais acquis la propriété. d) A titre subsidiaire, la recourante requiert encore que l'assiette du droit de mutation sur les sept immeubles soit ramenée à 55% du montant de leur estimation fiscale. A partir du moment où, toutefois, cette estimation fiscale se rapproche du prix qui aurait pu être obtenu par Swisscom Immeubles Invest SA et Swisscom Immeubles SA en cas de vente aux conditions normales du marché et que la recourante n'apporte aucun élément propre à démontrer que les immeubles ont été au contraire surévalués dans la procédure d'estimation fiscale, le tribunal ne voit aucune raison sérieuse de limiter à un pourcentage quelconque l'assiette du droit de mutation dans ces sept cas. 4. Les considérants qui précèdent conduisent par conséquent le tribunal à rejeter le recours et à confirmer la décision attaquée. La recourante succombant, un émolument d'arrêt sera mis à sa charge; au surplus, il ne sera pas alloué de dépens (art.

55 LJPA).

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