

## **NE\_GERICHTE CACIV.2015.42 vom 2. Februar 2016**

NE Tribunal cantonal, 2016-02-02, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne\\_gerichte\\_CACIV.2015.42](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CACIV.2015.42)

FR: NE\_GERICHTE CACIV.2015.42 du 2 février 2016

IT: NE\_GERICHTE CACIV.2015.42 del 2 febbraio 2016

### **Volltext**

A.Par contrat de bail du 17 décembre 2010, Y. a loué auprès de la société X. SA un local commercial, sis au 5ème étage de la rue [aaaa] à Neuchâtel, pour un loyer mensuel de 1'050 francs. La défenderesse était alors représentée par la gérance A. SA. Le local précité a été affecté à l'exploitation d'un salon de massage.

B.Le 18 avril 2013, Y. a adressé un courrier à la gérance A. SA dont la principale teneur est la suivante :

« [P]ar la présente je resellie (sic) le bail pour le local commercial rue [aaaa] 2000 Neuchâtel au 31 mai 2013 - en faveur de B. qui souhaite reprendre les locaux. Si le bail ne pourra pas être établis (sic) au nom de B., je renonce à cette résiliation. »

Faisant suite à cet envoi, la gérance A. SA a fait parvenir à B. un contrat de bail à loyer ainsi que deux formulaires, le premier relatif à la notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail, le second comprenant une demande de garantie de loyer auprès de SwissCaution. Le contrat et la notification de loyer étaient signés par la gérance et datés du 30 avril 2013.

Par courrier du 6 mai 2013, la gérance A. SA a communiqué à Y. que la bailleuse ne désirait pas de repreneur pour le local et partant, qu'elle la libérait de ses engagements, si elle le désirait. La gérance ajoutait que, dans le cas contraire, il était pris note que la locataire renonçait à sa résiliation.

Ne se satisfaisant pas de cette réponse, Y. a repris contact avec la gérance A. SA le 7 octobre 2013 en lui exposant que dès lors que B. était solvable, il avait le droit de reprendre le local commercial.

Le 11 octobre 2013, la gérance A. SA, a accusé réception de cette correspondance, tout en rappelant les termes de son courrier du 6 mai 2013.

C.Le 19 février 2014, Y. a saisi le Tribunal civil du Littoral et du Val-de-Travers d'une demande portant les conclusions suivantes :

« 1. dire que le transfert du bail commercial de Y. à B. est valable et a pris effet au 1er juin 2013;

2. subsidiairement, dire que le transfert du bail commercial de Y. à B. est déclaré valable et prendra effet à une date que le tribunal déterminera;

3. condamner la société X. SA à verser à Y. un montant de CHF 27'000.- (vingt-sept mille francs) avec intérêt à 5 % l'an dès le 1er juin 2013 à titre de dommages-intérêts;

4. sous suite de frais judiciaires et dépens. »

A l'appui de ses conclusions, la demanderesse a en substance allégué qu'application devait être faite de l'accord qui lui avait valablement été donné par la gérance A. SA de transférer le bail en faveur de B. A défaut, ce dernier pourrait se désintéresser de l'entreprise de la demanderesse ce qui engendrerait pour elle une perte économique et financière ainsi qu'une perte de la valeur de l'activité à remettre. La demanderesse précisait qu'aucun juste motif ne s'opposait à ce transfert, que B. avait fourni toutes les preuves de solvabilité et de sérieux nécessaires et que les documents qui lui avaient été transmis par la gérance avaient valablement engagé la défenderesse. Celle-ci ne saurait partant opposer son refus au transfert du bail et devait être condamnée au paiement de dommages et intérêts puisqu'elle violait ses obligations contractuelles.

D.Par réponse et demande reconventionnelle du 28 avril 2014, la défenderesse a pris les conclusions suivantes :

«Principalement

1.Rejeter l'intégralité des conclusions de demande de Y.

Reconventionnellement

2.Ordonner l'expulsion de Y. du local commercial sis dans l'immeuble [ ], respectivement rue [aaa] à Neuchâtel.

En tout état de cause

3.Condamner Y. au paiement des frais judiciaires et allouer une indemnité de dépens à la société X. SA. »

La défenderesse soutenait notamment que malgré la condition figurant dans la lettre du 18 avril 2013, la demanderesse n'était pas habilitée, sur cette base, à renoncer à la résiliation. Cette dernière était ainsi valable et l'expulsion de la locataire pouvait être requise. La bailleuse précisait que le transfert du bail commercial à B. n'avait jamais été accepté, qu'elle ne souhaitait pas poursuivre la location de locaux destinés à être exploités aux mêmes fins, que l'activité qui y était déployée ne pouvait coexister avec la présence de locataires dans l'immeuble et qu'en ce sens, elle ne s'estimait nullement liée par les démarches entreprises par la gérance.

E.Dans sa réponse à la demande reconventionnelle du 13 juin 2014, la demanderesse a conclu à l'irrecevabilité de celle-ci en procédure simplifiée, subsidiairement à son mal fondé. Pour le reste, elle a confirmé les conclusions prises dans son mémoire de demande du 19 février 2014, tout en reprenant ses principaux arguments. La locataire a rappelé que les termes de sa correspondance du 18 avril 2013 n'avaient pas pu échapper à la gérance dès lors que celle-ci avait transmis au repreneur les pièces nécessaires au transfert du bail. D'origine étrangère et n'étant pas juriste de formation, elle estimait s'être exprimée de manière suffisamment précise pour que la gérance A. SA comprenne qu'il ne s'agissait pas d'une résiliation. Au demeurant, l'intention de la défenderesse de modifier l'affectation du local qu'elle exploitait ne saurait constituer un juste motif pour refuser ledit transfert et les actes de la gérance l'engageaient valablement.

Dans sa réplique du 30 juin 2014, la défenderesse a confirmé les conclusions de sa réponse et demande reconventionnelle du 28 avril 2014, en concluant au rejet intégral de celles de la demanderesse.

F. Le 25 février 2015, une audience a eu lieu par devant le Tribunal civil du Littoral et du Val-de-Travers (ci-après : le Tribunal civil), lors de laquelle la demanderesse n'a pas comparu.

La défenderesse, par son administratrice C., a déclaré qu'elle avait repris la gestion de l'immeuble en 2007, qu'une rénovation complète de celui-ci était projetée, les travaux étant prévus pour fin 2016, et qu'elle souhaitait que le bâtiment soit vide à cette date. La gérance lui aurait expliqué que la demanderesse était venue la voir en lui déclarant que la bailleuse était d'accord pour la remise du salon, raison pour laquelle un bail aurait été transmis à B. L'administratrice a enfin précisé ne plus souhaiter le type d'activité exercée par la demanderesse dans son immeuble, notamment en raison des va-et-vient la nuit et du bruit.

Entendu à cette même audience, le témoin B. a déclaré être entré en relation avec la demanderesse environ deux ans auparavant, suite à une annonce qu'elle avait mise, pour la vente du salon de massage. Depuis cette date, il serait responsable de ce salon et aurait payé 27'000 francs pour pouvoir le reprendre. Il a précisé que des chambres étaient sous-louées aux « filles » qui y travaillaient et que, désireux de continuer cette affaire, il souhaitait avoir un bail à son nom.

G. Par jugement du 25 février 2015, le Tribunal civil a constaté que le transfert du bail commercial était valable et avait pris effet au 1er juin 2013. Il a rejeté « toute autre conclusion » et a condamné la défenderesse aux frais de la cause. En résumé, la première juge a considéré que le courrier du 18 avril 2013 constituait une demande de transfert de bail et qu'une solution différente serait contraire aux volontés manifestées et comprises par les intervenants. Si l'éventualité d'un problème interne entre la défenderesse et la gérance ne pouvait être niée, il n'engendrait aucun effet externe et était sans pertinence dès lors qu'il n'existait aucun juste motif pour refuser le transfert de bail. A ce titre, la première juge a souligné qu'aucun défaut de solvabilité du repreneur n'avait été soulevé par la défenderesse, que les nuisances dont elle se plaignait pour motiver son refus n'avaient nullement été étayées et que le fait que l'activité exercée soit particulière n'était pas un motif suffisant pour refuser ce transfert. Le jugement a enfin précisé que, faute de motivation suffisante, l'allocation de dommages et intérêts devait être écartée, un dommage étant du reste inexistant du fait de la validation du transfert.

H. Le 7 avril 2015, la société X. SA (ci-après l'appelante) interjette appel de ce jugement, en concluant à son annulation, à ce qu'il soit constaté que le bail commercial conclu le 1er février 2011 entre les parties n'avait pas été transféré à B. et à ce que l'expulsion de Y. du local commercial sis dans l'immeuble [ ], respectivement rue [aaa] à Neuchâtel soit ordonnée, Y. étant condamnée au paiement des frais judiciaires et l'appelante se voyant allouer une indemnité de dépens. Elle soutient s'être expressément opposée au transfert sur la base de justes motifs, à savoir la nouvelle affectation des locaux, une rénovation de l'immeuble ainsi que l'activité immorale qu'envisageait de poursuivre B. Son refus est du reste corroboré par deux courriers de la gérance A. SA à l'adresse de l'intimée, dont le premier envoyé très rapidement après la transmission des documents par la gérance. Dans cette mesure, un acte concluant tendant au transfert doit être écarté. L'appelante fait valoir qu'elle n'a, dans ce cadre, jamais eu la volonté d'être liée par les actes de sa représentante, qu'elle en a aussitôt informé l'intimée et qu'à cet égard, la restriction des pouvoirs de représentation était reconnaissable pour cette dernière. Enfin, dans un troisième grief, l'appelante estime que son droit d'être entendue a été violé dans la mesure où le jugement entrepris a rejeté, sans motif, sa demande reconventionnelle. Elle allègue que la résiliation

ne pouvait être assortie d'une condition et que partant celle-ci est valable.

I. Au terme de sa réponse du 8 mai 2015, l'intimée conclut au rejet de l'appel. Elle retient en substance que le transfert de bail a valablement eu lieu puisqu'il a été tacitement accepté par la gérance par l'envoi de documents à B. et que, dans ce contexte, invoquer ultérieurement l'absence de forme écrite du consentement est abusif.

J. Le 12 mai 2015, la juge instructeur a informé les parties qu'un deuxième échange d'écritures ne paraissait pas nécessaire et qu'il serait statué ultérieurement, sur pièces et sans débats.

## C O N S I D E R A N T

1. Interjeté dans les formes et délai légaux, l'appel est recevable.

2. Dans son mémoire d'appel, l'appelante conteste avoir donné son consentement au transfert du bail et fait valoir, à ce titre, que son refus est motivé par l'existence de justes motifs. Elle soutient ne pas être liée par les démarches entreprises par la gérance, celles-ci étant en contradiction avec sa réelle volonté.

a) Aux termes de l'article 263 CO, le locataire d'un local commercial peut transférer son bail à un tiers avec le consentement écrit du bailleur (al. 1). Le bailleur ne peut refuser son consentement que pour de justes motifs (al. 2). Si le bailleur donne son consentement, le tiers est subrogé au locataire (al. 3). Le transfert du bail opérant une substitution de locataire, il a pour résultat de modifier fondamentalement le rapport contractuel initial, de sorte qu'on ne saurait concevoir qu'il intervienne à l'insu du bailleur. Le consentement de ce dernier, exigé par l'article 263 al. 1 CO, suppose qu'une demande de transfert lui ait été présentée par le locataire, demande dont celui-ci doit apporter la preuve. Le bailleur doit ensuite consentir au transfert. Faute de consentement de sa part, la convention passée entre le locataire et le tiers n'a aucun effet sur les rapports juridiques entre le locataire et le bailleur. Le consentement du bailleur est une condition suspensive du transfert. Pour des raisons de preuve, l'article 263 al. 1 CO exige que le consentement soit donné sous la forme écrite. L'exigence de la forme écrite ne doit pas être confondue avec l'exigence du consentement. Plusieurs auteurs soutiennent qu'il peut y avoir abus de droit à invoquer l'absence de forme écrite si le consentement a été donné par acte concluant. Cette question ne se pose pas si aucun consentement du bailleur n'a été prouvé. Si le bailleur ne donne pas de réponse ou refuse son consentement, il appartient au locataire de saisir le juge en invoquant un refus sans justes motifs (ATF 125 III 226, cons. 2a et les références citées). Ainsi, si le consentement du bailleur se déduit d'actes concluants de ce dernier, soit des actes dont l'accomplissement implique une certaine volonté relative à la relation des parties, il peut y avoir abus de droit à invoquer l'inobservation de la forme écrite (Arrêt du TF non publié du 26.03.2008 [4A\_55/2008] et les références citées). Un accord au transfert du contrat peut être donné tacitement si, informé de la substitution de locataire, le bailleur s'adresse au reprenant en lui réclamant le paiement du loyer ou en lui notifiant une communication concernant le contrat, notamment une résiliation (SJ 1992, p. 59). Lorsque le bailleur a donné son consentement, il ne peut pas le retirer, les règles sur les vices de la volonté (23 ss CO) étant réservées (Lachat, Le bail à loyer, p. 586). Lorsque le consentement du bailleur n'est pas donné par écrit, il appartiendra au juge de déterminer si les indices d'actes concluants sont suffisants et de s'assurer qu'il n'y a pas de justes motifs pour lesquels le bailleur aurait légitimement pu refuser la cession du bail. L'existence d'un abus de droit doit cependant être admise de manière restrictive (Bise/Planas, Droit du bail à loyer, n. 35 ad art.

263 CO). Toutes les circonstances objectives et subjectives qui, selon les règles de la bonne foi, ne permettent pas d'imposer au bailleur une relation contractuelle avec le bénéficiaire du transfert peuvent être considérées comme de justes motifs. Il y a justes motifs dès qu'il y a risque de détérioration de la situation du bailleur (Lachat, op. cit., p. 586). Peuvent notamment être cités à titre d'exemples de justes motifs, s'agissant de la personne du reprenant : son insolvabilité prouvée ou supposée ou encore une surface financière inférieure à celle du transférant; son manque de moralité ou une mauvaise réputation ; l'exercice d'une activité qui implique un changement (effectif) de l'usage convenu, des risques d'exploitation accrus ou des transformations des locaux ; l'absence d'une autorisation d'exercer son activité ; l'impossibilité de fournir des sûretés correspondant à celles du transférant; le fait que le bail a été conclu « intuitu personae », avec un locataire spécifique ou encore à un prix de faveur qui lui a été spécifiquement consenti (SJ 1992 p. 54). On peut encore citer la situation où l'activité projetée est une activité illicite ou immorale ou encore l'existence d'un risque de concurrence entre le bénéficiaire du transfert et le bailleur ou les autres locataires de l'immeuble (Lachat, op. cit., p. 587).

Au titre des effets du transfert entre le bailleur et le bénéficiaire, la doctrine précise que le bailleur et le cessionnaire sont liés par le bail cédé. Ce dernier se substitue au locataire initial dans la relation juridique préexistante, reprenant tous les droits et obligations qui en découlent, en particulier concernant le paiement du loyer. L'opération peut ainsi se définir comme le remplacement d'une partie au contrat par une autre, la substitution s'opérant tant en ce qui concerne l'avenir que le passé (Bise/Planas, op. cit., n. 68 ad art. 263 CO, alors que le commentaire SVIT, Le droit suisse du bail à loyer, n. 23 ad art. 263 CO, nie l'effet rétroactif, en s'appuyant sur l'ATF127 III 273). Il n'y a ainsi pas conclusion d'un nouveau contrat de bail entre le tiers reprenant et le bailleur, sauf accord contraire des parties, qui pourraient par exemple souhaiter apporter des modifications au contrat initial (arrêt du TF du 30.01.2004, [4C.246/2003]). En d'autres termes, le consentement du bailleur a pour effet que le tiers devient automatiquement locataire. La relation contractuelle existante se poursuit avec le transfert du bail, et il n'y a ni résiliation du bail, ni conclusion d'un nouveau contrat (SVIT, op. cit., n. 23 ad art. 263 CO).

b) « En dehors du système de représentation mis en place par l'art. 718 CO, une société anonyme peut parfaitement se faire représenter selon le mécanisme découlant des arts. 32ss CO, c'est-à-dire en autorisant un représentant (personne physique ou personne morale) à effectuer un acte juridique avec un tiers, lequel produit effet directement en faveur de la société de capitaux. Lorsqu'un représentant a la volonté d'agir au nom d'autrui, les droits et obligations dérivant de l'acte accompli passent directement au représenté dans trois cas de figure : premièrement si le représentant disposait des pouvoirs suffisants à cet effet en vertu du droit public, de la loi ou de la volonté du représenté ; deuxièmement si le représenté ratifie l'acte accompli en son nom (art. 38 CO) ; troisièmement si le tiers de bonne foi pouvait se fier aux pouvoirs qui lui avaient été communiqués, même tacitement » (art. 33 al. 3, 34 al. 3 et 37 CO - arrêt du TF du 15.03.2011 [4A\_36/2011] et les références citées). Le gérant d'immeubles est le représentant du bailleur. Il est tenu de sauvegarder les intérêts de ce dernier et accomplit tous les actes nécessaires à l'administration de l'immeuble (conclure les baux, les résilier, encaisser le loyer, le majorer, etc). Le locataire qui a été informé du mandat de la gérance doit s'adresser à elle pour tout ce qui a trait au bail (Lachat, op. cit., p. 74).

c) En l'occurrence, malgré quelques maladresses de langage, la correspondance de Y. du 18 avril 2013 manifestait clairement la volonté de celle-ci de transférer les droits et obligations qui découlent de son contrat à B. Dès lors que la gérance était signataire du bail en qualité ■ expressément soulignée en tête du bail ■ de représentante de la bailleresse et seule intervenante vis-à-vis de la locataire pendant toute la durée du contrat, il était légitime pour la locataire de s'adresser à elle pour lui faire part de cette volonté de transfert. A ce titre, une relation de représentation existait et la bailleresse doit se la voir opposer. Si un consentement écrit du bailleur au sens strict fait effectivement défaut en l'espèce, les démarches entreprises par la gérance A. SA ne peuvent être ignorées et viennent suppléer cette absence. Ainsi en est-il de l'envoi du nouveau bail à B., de la notification de loyer, de même que de la demande de garantie de loyer, documents qui expriment l'acceptation par actes concluants du transfert de bail à un tiers au sens de l'article 263 CO. Une telle acceptation tacite ■ rappelons que l'exigence de consentement et celle de forme écrite ne se confondent pas, le consentement pouvant être réputé exister même s'il n'a pas été formalisé, ce qui peut poser des problèmes de preuve mais n'annihile pas l'accord du bailleur ■ implique une subrogation du repreneur dans les droits du locataire (art. 263 al. 3 CO). L'existence à l'interne d'une restriction des attributions conférées à la gérance n'a pas été prouvée et ne permettrait pas, au demeurant, une solution différente. La gérance A. SA agissait en effet à l'externe comme représentante de l'appelante et l'intimée a de bonne foi agi en se fondant sur les pouvoirs qui prévalaient jusqu'alors, sans qu'une restriction de ceux-ci ne lui ait été valablement communiquée dans l'intervalle. On doit donc retenir que l'appelante a, par actes concluants, donné son consentement au transfert du bail. Elle ne peut retirer ensuite un consentement valablement donné ■ comportement abusif de droit ■ et, de surcroît, ce refus (ultérieur) n'est fondé sur aucun juste motif.

Il est à noter, sur ce dernier point, qu'antérieurement à la correspondance susmentionnée, soit entre le 1er février 2011 et le 18 avril 2013, l'appelante ne s'est ■ selon les éléments figurant au dossier ■ jamais plainte d'éventuels désagréments qu'aurait causés l'activité déployée par l'intimée, à ses autres locataires ou à elle-même. Ce n'est qu'après réception de ce courrier en effet que la bailleresse indique ne pas vouloir de repreneurs pour le local, sans toutefois encore en préciser les motifs. On peut ainsi s'étonner que, ne souhaitant pas que les activités de la locataire perdurent, l'appelante attende d'être en procédure avec sa cocontractante pour lui faire part, pour la première fois selon le dossier, d'inconvénients apparemment récurrents (plus de 9 mois après la procédure de conciliation), tout en tolérant parallèlement l'exercice de cette même activité par une autre locataire du même immeuble. Comme l'a retenu à juste titre l'autorité de première instance, les preuves d'éventuelles nuisances liées à l'exploitation du salon de massage sont ici insuffisantes pour être à même de justifier un refus du transfert de bail, d'autant plus que l'activité du repreneur s'inscrit dans le prolongement de celle à tout le moins tolérée précédemment. La même conclusion s'impose s'agissant d'un éventuel défaut de solvabilité, élément qui du reste n'a pas été soulevé par l'appelante dans son mémoire d'appel. Quant à la nécessité de rénover l'immeuble en raison de problèmes d'infiltration d'eau, on peine à comprendre en quoi le type d'affectation choisi pour les locaux de l'intimée (salon de massage) pourrait avoir une influence sur les travaux projetés, respectivement pourrait détériorer la situation de l'appelante dans une mesure plus importante que si ces locaux étaient destinés à l'habitation.

Il n'existe donc en l'espèce aucun juste motif permettant à l'appelante de s'opposer au transfert de bail litigieux. Les conditions légales de l'article 263 CO sont remplies si bien que

ce transfert est valable. De par la subrogation légale (art. 263 al. 3 CO), B. est bénéficiaire du bail, dès le moment de son transfert, soit dès le 1er juin 2013. Partant, l'appel doit être rejeté sur ce point et le jugement entrepris confirmé.

3.L'appelante fait ensuite valoir que sa demande reconventionnelle en expulsion a été rejetée sans motivation. A ce titre, elle invoque une violation de son droit d'être entendue et soutient qu'un congé conditionnel n'était en l'espèce pas possible. Ces circonstances commandent, selon elle, de considérer qu'une résiliation a eu lieu et que partant, il doit être entré en matière sur ses conclusions reconventionnelles.

a) Le droit d'être entendu est une garantie constitutionnelle de nature formelle ancrée à l'article 29 al. 2 Cst. Toutefois, selon la jurisprudence, la violation du droit d'être entendu ne conduit pas à l'annulation du jugement attaqué lorsque le recourant a la possibilité de s'exprimer devant une autorité de recours jouissant d'une pleine cognition (ATF 133 I 201, cons. 2.2 ; 118 Ib 111, cons. 4), de sorte qu'il n'en résulte aucun préjudice pour le justiciable (ATF 137 I 195, cons. 2.3.2/SJ 2011 I 345 et les références citées). Tel est le cas de l'appel prévu par l'art. 308 CPC, puisque la cognition de l'autorité d'appel permet un contrôle matériel complet du jugement de première instance (cf. art. 310 CPC).

b) En l'espèce, vu l'imbrication des questions abordées par la locataire dans son courrier du 18 avril 2013, la première juge a procédé à un examen liant la question du transfert du bail et celle de sa résiliation, pour parvenir à la conclusion libellée comme suit: « Soutenir comme le fait la défenderesse que c'est la demanderesse qui a valablement résilié son bail, qu'elle occupe depuis les locaux de manière illicite et que son expulsion peut être demandée, est totalement contraire aux volontés manifestées et comprises par les intervenants ». Il s'agit là d'une motivation suffisante pour permettre à la bailleresse de comprendre les motifs du rejet de sa demande reconventionnelle. Quoi qu'il en soit, le défaut du jugement sur ce point pourrait être réparé au stade du recours, un examen, en deuxième instance, des griefs développés dans le mémoire reconventionnel n'étant pas préjudiciable aux intérêts de l'appelante.

Comme l'a retenu à juste titre la première juge à l'appui d'un de ses considérants, le courrier du 18 avril 2013 ne manifeste que la volonté de la locataire de demander le transfert de son bail à un tiers, la résiliation n'étant dans la compréhension qu'en avait la locataire qu'une étape nécessaire à la réalisation de ce transfert. Cette volonté concorde manifestement avec ce qu'en a compris la régie qui, tant dans sa correspondance du 6 mai 2013 qu'ultérieurement dans celle du 11 octobre 2013, indiquait libérer l'intimée de ses engagements « si elle le désir[ait] » et qu'à défaut, il était pris « note de la renonciation à la résiliation ». Le fait pour la locataire d'évoquer une résiliation ne s'imposait ainsi que comme modalité au transfert du bail et n'entre dès lors nullement dans la définition d'un congé conditionnel tel que l'entend l'appelante. Il résulte de ce qui précède que la résiliation sur laquelle se fonde l'appelante pour faire valoir son droit à l'expulsion est dès lors inexistante sachant au surplus que le bail était valablement transféré si bien que le droit à l'expulsion qu'elle invoque est mal fondé. Finalement, l'expulsion d'une locataire qui a valablement transféré le bail et n'occupe manifestement plus les lieux est dépourvue de tout objet. Sa demande reconventionnelle devait ainsi être rejetée.

4.Au vu de l'issue de la cause, l'appel est rejeté aux frais de son auteur, qui devra également verser à l'intimée une indemnité de dépens.

Par ces motifs, LA COUR D'APPEL CIVILE

1.Rejette l'appel du 7 avril 2015 de la société X. SA et confirme la décision attaquée du 27 février 2015.

2.Arrête les frais de la procédure à 1'800 francs, avancés par la société X. SA, et les met à sa charge.

3.Condamne la société X. SA à verser à Y. une indemnité de dépens de 800 francs.

Neuchâtel, le 2 février 2016

I. En vertu de pouvoirs

1. En général

a. Effets de la représentation

1Les droits et les obligations dérivant d'un contrat fait au nom d'une autre personne par un représentant autorisé passent au représenté.

2Lorsque au moment de la conclusion du contrat le représentant ne s'est pas fait connaître comme tel, le représenté ne devient directement créancier ou débiteur que si celui avec lequel il contracte devait inférer des circonstances qu'il existait un rapport de représentation, ou s'il lui était indifférent de traiter avec l'un ou l'autre.

3Dans les autres cas, une cession de la créance ou une reprise de la dette est nécessaire en conformité des principes qui régissent ces actes.

1Le locataire d'un local commercial peut transférer son bail à un tiers avec le consentement écrit du bailleur.

2Le bailleur ne peut refuser son consentement que pour de justes motifs.

3Si le bailleur donne son consentement, le tiers est subrogé au locataire.

4Le locataire est libéré de ses obligations envers le bailleur. Il répond toutefois solidairement avec le tiers jusqu'à l'expiration de la durée du bail ou la résiliation de celui-ci selon le contrat ou la loi mais, dans tous les cas, pour deux ans au plus.

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