

**ASSISTANCE JURIDIQUE**

**Thème :** Baux  
**Titre :** Bail dérogatoire du statut des Buax Commerciaux  
**Etat :** Publiée depuis le 03/01/2014

**Question :**

Un créancier nous a remis le contrat de bail dérogatoire au statut des baux commerciaux, consenti à son locataire (une SARL) qui ne paye plus ses loyers. Nous lui avons signifié le commandement visant la clause résolutoire, puis l'avons dénoncé à la caution, qui n'est autre que le Gérant de ladite SARL.

Le délai est désormais expiré, nous allons en conséquence assigner la SARL en paiement et expulsion ainsi que la caution en paiement (à ce jour dette de 6040,00 €).

Quel sera le Juge des Référéés compétent pour les condamner ?

S'agissant d'un bail dérogatoire, en outre le locataire n'a pas acquis la propriété commerciale donc il paraît inutile de requérir un état des inscriptions sur le fonds aux fins d'une éventuelle dénonce, pouvez-vous nous le confirmer ?

**Réponse :**

Les baux dérogatoires conclus en application de l'article L. 145-5 du Code de commerce ne sont pas, aux termes de cet article, soumis aux statuts des baux commerciaux.

Le deuxième alinéa de l'article R. 211-4 du Code de l'organisation judiciaire n'est donc pas applicable à ces baux et exclut la compétence du tribunal de grande instance.

En matière de constatation de l'acquisition de la clause résolutoire aux fins de prononcer l'expulsion, c'est donc bien le tribunal d'instance et le juge de cette juridiction statuant en référé qui sont compétents (article R221-38 du COJ ; CA Paris, 16e ch., sect. B., 5 oct. 2006 : AJDI 2007, p.199).

[Imprimer](#)[Fermer](#)