



21 juin 2024

*Présidence du tribunal judiciaire  
Pôle de l'urgence civile  
Service des référés*

## **Communiqué**

**Compétence de la juridiction des référés : les règles de compétence concernant les baux commerciaux, qui sont d'ordre public, peuvent être relevées d'office par le juge et doivent prévaloir sur les clauses attributives de compétence tendant à y déroger.**

La juridiction des référés du tribunal judiciaire de Paris a statué le 21 juin 2024 dans différentes affaires au cours desquelles il avait été décidé d'entendre de manière contradictoire deux amici curiae, les professeurs Thibault Goujon-Bethan et Jean-Christophe Roda, sur les enjeux systémiques de la compétence territoriale du juge des référés saisi d'une demande en matière de bail commercial portant sur des immeubles loués situés hors de son ressort.

Dans deux de ces affaires (RG n° 23/56868 et n° 23/55694), la juridiction des référés s'est déclarée incompétente après avoir constaté le caractère d'ordre public des règles de compétence édictées en matière de baux commerciaux.

### **Contexte juridique**

L'article R. 145-23 du code de commerce fixe la compétence du tribunal judiciaire en matière de baux commerciaux, et désigne pour en connaître la juridiction du lieu de situation de l'immeuble. L'article L. 723-1 du code de commerce fixe quant à lui la compétence des tribunaux de commerce, notamment s'agissant des litiges entre sociétés commerciales.

### **Contentieux et réponse du tribunal**

En pratique, le tribunal judiciaire de Paris est régulièrement saisi d'affaires concernant des baux commerciaux portant sur des immeubles ne se situant pas dans son ressort, y compris pour des litiges entre sociétés commerciales.

Dans l'affaire RG n° 23/56868, la juridiction des référés parisienne était ainsi saisie d'une demande d'acquisition de la clause résolutoire et de demandes subséquentes concernant un bail commercial, conclu entre deux sociétés commerciales, portant sur un bien immobilier situé à Dijon (21). Pour se déclarer **territorialement incompétente** au profit de la juridiction des



référés du tribunal judiciaire de Dijon, la juridiction des référés de Paris relève que les dispositions de l'article R. 145-23 du code de commerce se justifient par la nécessité, souvent, d'ordonner une expertise sur place, un constat, ou même une visite des lieux par le juge. La juridiction relève que ces dispositions se justifient également au regard du principe de **proportionnalité**, en vertu duquel la **proximité** est un critère essentiel. Elle en déduit que ce texte, qui a été édicté dans le cadre de l'organisation judiciaire et pour une meilleure administration de la justice, doit être considéré comme **d'ordre public**, de sorte que les parties ne peuvent y déroger et que **la clause attributive de compétence au profit de la juridiction parisienne stipulée au bail litigieux doit être regardée comme non-écrite**. En conséquence, la juridiction parisienne a fait droit à l'incompétence territoriale soulevée par la société défenderesse.

Dans l'affaire RG n° 23/55694, la juridiction des référés parisienne était saisie d'une demande provisionnelle en paiement de loyers commerciaux, opposant deux sociétés commerciales, et fondée sur le droit commun des obligations. Elle relève dans sa décision que les dispositions de l'article L. 723-1 du code de commerce fixant la compétence des tribunaux de commerce doivent être regardées comme revêtant un caractère **d'ordre public** dès lors qu'elles sont édictées dans le cadre de l'organisation judiciaire et pour une meilleure administration de la justice. S'agissant des dispositions de l'article R. 145-23 du code de commerce fixant la compétence du tribunal judiciaire en matière de bail commercial, la juridiction des référés parisienne précise, par lecture combinée de ce texte avec les dispositions des articles R. 211-3-26 11° et R. 211-4 2° du code de commerce, que **la compétence exclusive des tribunaux judiciaires en matière de bail commercial ne s'entend que pour les seuls litiges fondés sur le statut des baux commerciaux**. Elle en déduit que la demande fondée sur le droit commun des obligations opposant deux sociétés commerciales ne relève pas de la compétence du tribunal judiciaire, de sorte qu'elle doit **relever d'office** son incompétence matérielle au profit de la juridiction des référés du tribunal de commerce, bien que le défendeur, comparant et représenté par un avocat, ne l'ait pas soulevée. Estimant que la clause attributive de compétence stipulée au bail commercial litigieux, bien qu'apparente, est imprécise, la juridiction des référés parisienne renvoie l'affaire non pas au tribunal de commerce de Paris, mais au profit de la juridiction des référés du tribunal de commerce de Toulon, dans le ressort duquel se situe l'immeuble objet du bail commercial.

- ➔ *Tribunal judiciaire de Paris, Service des référés, jugement rendu en état de référé du 21 juin 2024, RG n° 23/56868*
- ➔ *Tribunal judiciaire de Paris, Service des référés, jugement rendu en état de référé du 21 juin 2024, RG n° 23/55694*