

**COMITE DE COORDINATION DU REGISTRE  
DU COMMERCE ET DES SOCIETES (CCRCS)**  
*(Art. R. 123-81 du code de commerce)*

**AVIS N° 2019-004**

**Question** : Les articles 1214 et 1215 du code civil, dans leur rédaction issue de l'ordonnance du n° 2016-131 du 10 février 2016, disposent que :

- art. 1214, « *Le contrat à durée déterminée peut être renouvelé par l'effet de la loi ou par l'accord des parties. / Le renouvellement donne naissance à un nouveau contrat dont le contenu est identique au précédent mais dont la durée est indéterminée* ».

- art. 1215, « *Lorsqu'à l'expiration du terme d'un contrat conclu à durée déterminée, les cocontractants continuent d'en exécuter les obligations, il y a tacite reconduction. Celle-ci produit les mêmes effets que le renouvellement du contrat* ».

**En présence d'un contrat de location gérance de fonds de commerce tacitement reconduit, y a-t-il lieu à publication d'un avis dans un journal d'annonces légales et à une demande d'inscription modificative au registre du commerce et des sociétés, même si pour le surplus les conditions de la location gérance restent inchangées ?**

Demande d'avis d'un mandataire en formalités

(Location gérance de fonds de commerce - Tacite reconduction – Publication dans un journal d'annonces légales – Inscription au RCS)

---

1.- La location gérance s'entend de « *tout contrat ou convention par lequel le propriétaire ou l'exploitant d'un fonds de commerce ou d'un établissement artisanal en concède totalement ou partiellement la location à un gérant qui l'exploite à ses risques et périls* » (C. com., art. L. 144-1).

Le contrat peut être conclu pour une durée déterminée ou indéterminée. Lorsqu'il est à durée déterminée et qu'à l'expiration de son terme les cocontractants continuent d'en exécuter les obligations, il y a tacite reconduction produisant les mêmes effets qu'un renouvellement, soit les effets d'un nouveau contrat dont le contenu est identique au précédent mais dont la durée est indéterminée.

Ces principes, résultant de la combinaison des articles 1214 et 1215 du code civil dans leur rédaction issue de l'ordonnance du 10 février 2016 rappelée dans la question, reprennent une solution qui, sauf disposition ou volonté contraire, était généralement admise en matière de renouvellement de contrat par tacite reconduction (Cass.com. 15 novembre 2005, n° 02-21366).

2.- Le principe est que « *Jusqu'à la publication du contrat de location-gérance, le loueur du fonds est solidairement responsable avec le locataire-gérant des dettes contractées par celui-ci à l'occasion de l'exploitation du fonds* » (C. com., art. L. 144-7).

Il est sur ce point précisé que « *Les contrats de location gérance définis à l'article L. 144-1 sont publiés dans la quinzaine de leur date sous forme d'extraits ou d'avis dans un journal habilité à*

recevoir les annonces légales. La fin de la location gérance donne lieu aux mêmes mesures de publicité » (C. com., art. R. 144-1).

Il en a été plusieurs fois tiré pour conséquence que l'obligation de publier le contrat de location gérance n'emporte pas, en cas de reconduction quelle que soit la forme de cette dernière, l'obligation de procéder à une nouvelle publicité, si aucune modification n'est intervenue dans la nature de l'exploitation, ni dans la personne de l'exploitant depuis la publication initiale (Cass. com. : 7 juillet 1966, n° 64-11.614 ; 3 mars 1992, n° 89-15.668 ; 16 janvier 1996, n° 93-19.589)

En effet, seule « la fin de la location gérance » – et non pas du ou des contrats successifs se bornant à en prolonger la durée – doit donner lieu à une telle publicité.

3.-En cas de location gérance portant sur un fonds de commerce, « *Le locataire-gérant a la qualité de commerçant. Il est soumis à toutes les obligations qui en découlent* » (C. com., art. L. 144-2), à commencer par l'obligation de solliciter son immatriculation au registre du commerce et des sociétés (RCS) ou, s'il y est déjà immatriculé, de solliciter l'inscription requise audit registre pour la mention du ou des établissements dépendant du fonds pris en location-gérance.

La demande d'immatriculation ou d'inscription doit notamment préciser « *les nom, nom d'usage, pseudonyme, prénoms et domicile ou dénomination sociale et adresse du loueur de fonds, les dates du début et du terme de la location-gérance<sup>1</sup> avec, le cas échéant, l'indication que le contrat est renouvelable par tacite reconduction* » (C. com., art. R. 123-38 8° et R. 123-59).

L'assujetti doit veiller à l'actualisation de ces énonciations, par voie de demande d'inscription modificative, en cas de changement impliquant « *une rectification ou une adjonction* » (C. com., art. R. 123-45 et R. 123-66). Il en résulte qu'en cas de renouvellement par tacite reconduction d'un contrat de location gérance à durée déterminée, une telle demande :

- ne s'impose pas si la mention de la date du terme du contrat était suivie de l'indication qu'il est renouvelable par tacite reconduction ;
- s'impose en revanche, dans le cas contraire, pour préciser que le contrat est devenu à durée indéterminée par suite de tacite reconduction.

## **EN CONSEQUENCE, LE COMITE DE COORDINATION EST D'AVIS QUE :**

L'obligation de publier un contrat de location gérance de fonds de commerce n'emporte pas, en cas de tacite reconduction, l'obligation de procéder à une nouvelle publicité dans un journal d'annonces légales, si aucune modification n'est intervenue dans la nature de l'exploitation, ni dans la personne de l'exploitant depuis la publication initiale.

S'agissant des mentions portées au RCS relatives aux « *dates du début et du terme de la location-gérance* », leur actualisation par voie d'inscription modificative en cas de renouvellement par tacite reconduction d'un contrat de location gérance à durée déterminée :

- ne s'impose pas si la mention de la date du terme du contrat était suivie de l'indication qu'il est renouvelable par tacite reconduction ;

---

<sup>1</sup>L'indication du « terme de la location gérance », seule envisagée, peut être le cas échéant remplacée par la mention « durée indéterminée »