

Les pages du



**Centre de droit des affaires
et du commerce international**

La tacite reconduction : cette méconnue*

Didier Lluelles**

Résumé

La possibilité qu'un contrat expiré se renouvelle par tacite reconduction est à peine esquissée dans le Code civil du Québec, pour deux contrats nommés, le louage de droit commun et le contrat de travail. Outre le caractère extrêmement schématique de cette double esquisse, le Code passe sous silence la possibilité que d'autres contrats se renouvellent selon ce mécanisme. La présente étude a pour objectif d'examiner les tenants et les aboutissants de cette double lacune.

Abstract

The possibility that an expired contract be renewed tacitly is hardly sketched in the Civil Code of Québec, in the case of two nominate contracts, the jus commune contract of lease and the contract of employment. Besides the very schematic character of this double allusion, the Code ignores the case of tacit renewal in other contracts. The present paper aims to study the consequences of this double gap.

* Le présent article est une version, légèrement remaniée, d'un chapitre du volume 2 du *Droit québécois des obligations*, destiné aux Éditions Thémis, et présentement en cours de rédaction, avec notre collègue, le professeur Benoît Moore. La recherche est à jour au 12 décembre 2003. L'auteur tient à remercier le professeur Gerald Goldstein, pour ses précieux commentaires. Les opinions exprimées ici n'engagent toutefois que leur auteur

** Avocat au Barreau du Québec et professeur titulaire à la Faculté de droit de l'Université de Montréal.

Plan de l'article

Introduction	765
I. La notion générale de tacite reconduction	767
II. Le régime de la tacite reconduction réglementée par la loi	772
III. La question de la tacite reconduction non réglementée par la loi	776
Conclusion	779

Paradoxalement, le respect du contrat dans le temps joue autant à l'arrivée du terme que pendant sa durée. De même qu'une partie ne peut, en principe, imposer à son cocontractant une sortie avant terme, de même elle ne saurait exiger de lui un maintien du lien contractuel après l'arrivée du terme. Mais ce principe est, lui aussi, relatif. Il peut être tempéré – voire écarté – par les parties elles-mêmes ou par le législateur.

À l'arrivée du terme convenu, le contrat prend fin automatiquement¹. Il n'est donc pas besoin d'envoyer un avis en ce sens, la fin du contrat opérant de plein droit². Dès l'arrivée de l'échéance, chaque partie doit cesser de se prévaloir des droits prévus par le contrat et procéder, le cas échéant, aux restitutions nécessaires (remise des clefs, du matériel, etc.). En cas de défaut, le cocontractant peut, dès le lendemain, entreprendre les recours appropriés (expulsion, saisies, etc.)³. Consacrée expressément au chapitre des baux de droit commun (art. 1877 C.c.Q.)⁴, la fin de plein droit, dès l'arrivée du terme, est un principe général, valable pour toutes les conventions⁵, sous réserve d'exceptions du législateur⁶. Sauf stipulation

¹ Henri, Léon et Jean MAZEAUD, *Leçons de droit civil*, t. 2, vol. 1 « Obligations : théorie générale », par François CHABAS, Paris, Montchrestien, 1998, n° 1084, p. 1136; Marie-France BICH, « Le contrat de travail : Code civil du Québec, Livre cinquième, titre deuxième, chapitre septième (Articles 2085-2097 C.c.Q.) », dans *La réforme du Code civil*, Québec, P.U.L., 1993, p. 743, à la page 780 (n° 107).

² Cf. Robert P. GODIN, « Le bail commercial. Articles 1851 à 1891. Code civil du Québec », dans *La réforme du Code civil*, *op. cit.*, note 1, p. 705, à la page 723 (n° 101); Robert P. GAGNON, *Le droit du travail du Québec*, 5^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2003, n° 152, p. 108 et n° 168, p. 123; Carole McMURRAY, « Le louage : les règles générales applicables à tous les baux », dans *Collection de droit 2003-2004, École du Barreau du Québec*, vol. 5, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2003, p. 219, à la page 230; cf. *Slush Puppie Canada Inc. c. Alimentation Couche-tard Inc.*, J.E. 2004-908, par. 51-56 (C.S.).

³ Pierre-Gabriel JOBIN, *Le louage*, 2^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1996, n° 85, p. 223.

⁴ Cette règle ne concerne pas les baux résidentiels : *id.*, p. 495.

⁵ Cf. Jean-Guy BERGERON, *Les contrats d'assurance : lignes et entre-lignes*, t. 2, Sherbrooke, Éditions SEM, 1992, p. 429; Didier LLUELLES, *Précis des assurances terrestres*, 3^e éd., Montréal, Éditions Thémis, 1999, p. 125; R.P. GAGNON, *op. cit.*, note 2, n° 168, p. 123.

⁶ Parmi ces exceptions, citons le cas du bail résidentiel (art. 1941 C.c.Q.) et celui de l'assurance automobile (art. 90 L.a.a.).

au contrat⁷, l'avis de renouvellement émanant d'un contractant ne saurait lier le cocontractant⁸. Cet avis ne constituerait qu'une offre de reconduction, sujette à l'acceptation de son destinataire⁹.

Une opération est donc indispensable pour assurer le renouvellement d'un contrat dont la durée est expirée. Il peut s'agir d'un mécanisme de renouvellement unilatéral ou d'un mécanisme de reconduction automatique, tous deux autorisés à l'avance par la convention¹⁰. Il peut s'agir aussi d'une entente postérieure à la formation du contrat, entente qui peut être expresse ou implicite. Le renouvellement conventionnel peut enfin intervenir sur une base tacite, hypothèse qui ne doit pas être confondue avec celle du renouvellement implicite: il s'agit de la tacite reconduction, à laquelle s'attache la présente étude. Après avoir présenté la notion générale de tacite reconduction (I), nous examinerons le cas des tacites reconductions spécialement réglementées par la loi (II) et les cas où la loi est silencieuse à cet égard (III).

⁷ Cf. P.-G. JOBIN, *op. cit.*, note 3, n° 85, p. 223.

⁸ Il en va de même pour tout comportement unilatéral impliquant une volonté de voir le contrat continuer: cf. *Gestion Infopharm Inc. c. B.C.E. Emergis Inc.*, J.E. 2002-1002, par. 40 (C.S.).

⁹ Sur le principe de la nécessité d'une entente de renouvellement, voir: P.-G. JOBIN, *op. cit.*, note 3, n° 221, p. 546 et 547; *Boréal Assurances Inc. c. Groupe d'Assurances Liberty Mutuel*, [2000] R.R.A. 897, 903 (C.S.): nécessité d'un accord de renouvellement d'une police d'assurance (à ne pas confondre avec un document matériel intitulé «renouvellement» émanant d'un seul contractant, non demandé ni agréé par l'autre).

¹⁰ Bien que le législateur puisse, à l'occasion, pourvoir à la reconduction automatique d'un contrat, en dehors même de toute prévision des contractants. Ces reconductions automatiques sont inspirées par des nécessités d'ordre social. Sont ainsi reconduits de plein droit: le bail résidentiel (art. 1941, al. 1^{er}) [cette solution est le corollaire obligé du droit du locataire au maintien dans les lieux (art. 1936), lui-même inspiré par des préoccupations sociales évidentes], le contrat d'assurance automobile [*Loi sur l'assurance automobile*, L.R.Q., c. A-25, art. 90; Police FPQ n° 1 (1997), *Dispositions générales*, art. 20] et le contrat collectif d'assurance-médicaments, à l'égard des garanties du régime général [*Loi sur l'assurance-médicaments*, L.R.Q., c. A-29.01, art. 45].

I. La notion générale de tacite reconduction

Il y a tacite reconduction¹¹ d'un contrat à durée déterminée¹² lorsque, à son expiration, l'une des parties, par son comportement positif, offre implicitement de le renouveler¹³, et que l'autre contractant laisse passer un certain délai sans manifester la moindre opposition à cet égard. Prenons l'exemple du salarié qui, à l'expiration du contrat à durée fixe, continue de travailler comme auparavant, sans que l'employeur ne s'oppose, à l'intérieur d'un délai de cinq jours, à pareille situation (art. 2090)¹⁴. Le silence de l'employeur est alors présumé valoir acceptation de l'offre implicite de renouvellement émanant du comportement du salarié¹⁵. La tacite reconduction repose donc sur « un accord de volontés qui n'est pas formellement

¹¹ Sur la tacite reconduction dans le droit québécois du louage, consulter : Denys-Claude LAMONTAGNE et Bernard LAROCHELLE, « Le louage », dans Denys-Claude LAMONTAGNE et Bernard LAROCHELLE, *Droit spécialisé des contrats*, vol. 1, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2000, n° 628 et 629, p. 383 et 384; P.-G. JOBIN, *op. cit.*, note 3, n° 213 et 214, p. 529-533; pour le droit du travail, lire : M.-F. BICH, *loc. cit.*, note 1, 743, 780 et 781 (n° 108 et 109). Sur la tacite reconduction en droit français, voir : B. AMAR-LAYANI, « la tacite reconduction », D. 1996, chr. 143; Jacques GHESTIN, Christophe JAMIN et Marc BILLIAU, *Traité de droit civil : les effets du contrat*, 3^e éd., Paris, L.G.D.J., 2001, n° 243-261, p. 297-317. Pour une définition de cette notion, voir : Rémi CABRILLAC (dir.), *Dictionnaire du vocabulaire juridique*, 2^e éd., Paris, Litec, p. 373.

¹² Jean-Louis BAUDOIN et Pierre-Gabriel JOBIN, *Les obligations*, 5^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1998, n° 64, p. 88 : « [...] seuls les contrats successifs, quand ils sont de durée déterminée, sont susceptibles de tacite reconduction »; voir aussi : *Asbestos Corporation c. Cook*, [1933] R.C.S. 86, 100; *Lévesque c. Tourbières Premier Ltée*, J.E. 97-264 (C.S.), p. 8 du texte intégral; *Thibault c. Cie d'autobus de l'Abitibi*, [1952] R.L. 371, 373 (C. mag.); Pierre-Basile MIGNAULT, *Le droit civil canadien*, t. 7, Montréal, Wilson & Lafleur, 1906, p. 371; Thérèse ROUSSEAU-HOULE, *Précis du droit de la vente et du louage*, 2^e éd., Québec, P.U.L., 1986, p. 301. Donc, si un bail commercial ou un contrat de travail est à durée indéterminée, à l'arrivée du terme, provoquée par un avis de résiliation, il ne pourrait y avoir de tacite reconduction en cas de poursuite des activités par le locataire ou le salarié dans les dix ou cinq jours suivant la date, prévue dans l'avis, pour la cessation de la relation.

¹³ J. GHESTIN, C. JAMIN et M. BILLIAU, *op. cit.*, note 11, n° 248, p. 303.

¹⁴ Songeons aussi au titulaire d'un bail commercial qui continue d'occuper les lieux sans que le bailleur ne s'y oppose à l'intérieur d'une période de dix jours (art. 1879).

¹⁵ Il en va de même en matière de bail commercial : le silence du bailleur, à l'intérieur du délai de 10 jours, est alors présumé valoir acceptation de l'offre implicite de renouvellement émanant du comportement du locataire.

exprimé et reste sous-entendu »¹⁶ – volonté implicite, d'un côté, et tacite, de l'autre.

On remarque, d'emblée, une différence de taille avec le renouvellement implicite. Dans le renouvellement implicite, la reconduction est due au comportement positif des deux contractants, impliquant une volonté de poursuivre la relation. Dans la tacite reconduction, seule une partie adopte une attitude impliquant une telle volonté; l'autre contractant n'y répond par aucun message articulé, ni exprès, ni même implicite. C'est, en définitive, son silence – prolongé – qui scelle la convention de renouvellement¹⁷.

La présomption d'acceptation¹⁸ de l'offre implicite de renouvellement ne repose donc pas sur un comportement du cocontractant, fût-il implicite (comme le paiement d'un salaire ou l'encaissement d'un loyer)¹⁹, mais sur une absence totale de réaction à l'intérieur d'un certain délai (le fameux « silence » de l'article 1394)²⁰. On sait qu'en principe, le silence ne vaut pas acceptation²¹, sauf si la loi en

¹⁶ Valérie TOULET, *Droit civil: obligations – responsabilité civile*, Paris, Centre de Publications universitaires Le Pêriscope, 2001, p. 56.

¹⁷ Quand on dit qu'en ce cas, « le silence crée [...] un nouveau contrat » (Boris STARCK, *Les obligations*, t. 2 « Contrat », 6^e éd. par Henri ROLAND et Laurent BOYER, Paris, Litec, 1998, n^o 175, p. 61), on doit comprendre qu'il ne s'agit pas du silence des deux parties.

¹⁸ *Picard c. Meir*, [1976] C.P. 418, 419; *Traité de droit civil du Québec*, t. 12, par Léon FARIBAUT, Montréal, Wilson & Lafleur, 1951, p. 68.

¹⁹ Voir, cependant : J. GHESTIN, C. JAMIN et M. BILLIAU, *op. cit.*, note 11, n^o 248, p. 303. Parlant de la jurisprudence antérieure au texte actuel du Code consacrant expressément la tacite reconduction d'un bail, ces auteurs expliquent que « l'acceptation du bailleur se manifestait par l'exécution du contrat qui se traduisait par le fait d'assurer au preneur une jouissance paisible et par l'acceptation des loyers. Le propriétaire agissait à titre de *bailleur* ». Il y avait, là, une certaine confusion avec le renouvellement implicite.

²⁰ Mais certains interprètes, et non des moindres, semblent fonder la tacite reconduction sur une poursuite *de facto* du contrat par les deux contractants, confondant de la sorte tacite reconduction et renouvellement implicite : cf. J. GHESTIN, C. JAMIN et M. BILLIAU, *op. cit.*, note 11, n^o 244, p. 299 : « [Avec *Demoque*], [on peut] adopter le principe selon lequel "le contrat se continue par tacite reconduction toutes les fois que, le terme extinctif étant arrivé, les deux contractants ont continué à agir comme si le contrat existait encore" (note sous D.P. 1911.2.129) ».

²¹ Didier LLUELLES, avec la collaboration de Benoît MOORE, *Droit québécois des obligations*, vol. 1, Montréal, Éditions Thémis, 1998, n^o 355, p. 182.

décide autrement²². C'est précisément ce qui se produit dans le cas du contrat de travail (art. 2090) ou du bail commercial (art. 1879)²³. Tant que le délai imparti pour s'opposer au renouvellement n'est pas expiré, la présomption d'acceptation n'a pas de raison d'être. Ce n'est qu'à l'expiration de la période critique que la présomption pourra naître. Mais elle jouera rétroactivement à la date de l'arrivée du terme²⁴.

La présomption d'acceptation, tirée du silence, passé un certain délai, n'a cependant lieu que si elle est vraisemblable. Elle suppose notamment une connaissance de ce comportement²⁵. Si le bailleur est victime d'un accident qui l'empêche de connaître l'occupation des lieux à l'arrivée du terme, il est difficile de conclure à pareille présomption²⁶. Même si plus de dix jours se sont écoulés depuis la fin du contrat, la tacite reconduction n'a pu, alors, fonctionner.

La tacite reconduction ne doit pas être confondue avec la reconduction automatique prévue par le contrat. En ce cas, en effet, le renouvellement dépend de la volonté expresse et préalable des deux parties. Les dispositions régissant la tacite reconduction ne peuvent alors trouver application²⁷. Contrairement à la tacite reconduction, la reconduction automatique naît dès l'arrivée du terme, sans qu'on ait à attendre quelque délai que ce soit, et elle ne peut, sauf clause contraire, être contrecarrée par l'un des contractants. La reconduction automatique d'origine contractuelle n'est donc pas une tacite reconduction, même si certains contractants recourent à une terminologie inappropriée, du genre « le contrat se renouvellera

²² *Id.*, n° 359, p. 183 et 184.

²³ *Béliveau c. gardner*, J.E. 2003-655 (C.S.).

²⁴ *Commission des normes du travail du Québec c. Camions International Élite Ltée*, [2000] R.J.Q. 1641, par. 11 (C.Q.) (à propos de l'article 2090).

²⁵ J. GHESTIN, C. JAMIN et M. BILLIAU, *op. cit.*, note 11, n° 248, p. 303.

²⁶ Solution à rapprocher de celle de la décision *Léo Perrault Ltée c. Blouin*, [1959] B.R. 764, à propos de la règle voulant que la promesse de vente, accompagnée d'une délivrance et d'une possession actuelle, équivaille à vente: il n'est pas vraisemblable de conclure à la délivrance d'un immeuble par le promettant-vendeur, si ce dernier ignorait la possession actuelle du promettant-acheteur: l'assimilation, exceptionnelle, de la promesse à la vente (*cf.* art. 1710) est, en ce cas, impossible.

²⁷ *Lévesque c. Tourbières Premier Ltée*, précité, note 12, p. 8 du texte intégral; T. ROUSSEAU-HOULE, *op. cit.*, note 12, p. 301.

par tacite reconduction, à son terme, sauf avis contraire [...]»²⁸. Cette conclusion s'impose surtout dans le cas des contrats dont la tacite reconduction est prévue par la loi. Mais rien n'empêcherait les parties à un tel contrat d'*aménagement le régime* d'une éventuelle tacite reconduction différemment de la loi, sans que la tacite reconduction ne s'en trouve affectée au niveau de la qualification²⁹.

La tacite reconduction crée un nouveau contrat³⁰. Ce nouveau contrat naît sans qu'il soit nécessaire de signer quelque document que ce soit³¹. L'ancien contrat n'est donc ni « maintenu »³², ni « continué »³³, ni « prorogé »³⁴. Les garanties données sous l'empire de ce

²⁸ Cette soi-disant tacite reconduction est, en réalité, une reconduction automatique d'origine contractuelle: cf. Philippe DELEBECQUE et Frédéric-Jérôme PANSIER, *Droit des obligations: Contrat et quasi-contrat*, coll. « Objectif Droit », Paris, Litec, 2000, n° 273, p. 147. Contrairement à la tacite reconduction à proprement parler, la reconduction automatique d'origine contractuelle n'implique nulle offre implicite de renouvellement, lors de l'échéance, le renouvellement tirant directement sa légitimité du contrat: André BESSON, note sous Cass. 6 oct. 1969, J.C.P. 1970.II.16205; V. DELAPORTE, note sous Com. 27 avril 1974, D. 1975.764. C'est donc *dès l'arrivée du terme* que le contrat est ainsi reconduit, sans qu'on ait à attendre dix ou cinq jours, selon le cas. Il est curieux que certains juristes tendent à confondre les deux institutions. Cf. M. FRIO-COURT, note sous Trib. com. Nanterre, 5 mars 1985, *Gaz. Pal.* 1985.2.618, 620. Voir la position nuancée de MM. Ghestin, Jamin et Billiau: J. GHESTIN, C. JAMIN et M. BILLIAU, *op. cit.*, note 11, n° 256, p. 313.

²⁹ Ainsi, sans que cela n'altère la tacite reconduction au plan de la qualification, le bail commercial pourrait fort bien préciser qu'*advenant une tacite reconduction*, le contrat serait renouvelé pour une période indéterminée, contrairement à ce que prévoit l'article 1879, al. 2, lequel n'est pas d'ordre public.

³⁰ Alain BÉNABENT, *Droit civil: les obligations*, 7^e éd., Paris, Montchrestien, 1999, n° 311, p. 211; P. DELEBECQUE et F.-J. PANSIER, *op. cit.*, note 28, n° 273, p. 147; J. GHESTIN, C. JAMIN et M. BILLIAU, *op. cit.*, note 11, n° 252, p. 308; Bernard LAROCHELLE, « Le louage immobilier non résidentiel 10 ans après », (2003) 105 *R. du N.* 533, 555; Philippe MALINVAUD, *Droit des obligations*, 7^e éd., Paris, Litec, 2001, n° 43, p. 34; T. ROUSSEAU-HOULE, *op. cit.*, note 12, p. 389; *Traité de droit civil du Québec*, t. 12, *op. cit.*, note 18, p. 66; cf. *Canadian Fur Co. (N.A.) c. Trust Général du Canada*, J.E. 93-814 (C.S.).

³¹ *Commission des normes du travail du Québec c. Camions International Élite Ltée*, précité, note 24, 1641, par. 11 (à propos de l'article 2090); cf. A. BÉNABENT, *op. cit.*, note 30, n° 311, p. 211.

³² Philippe LE TOURNEAU et Loïc CADIET, *Droit de la responsabilité et des contrats*, coll. « Dalloz Action (2002/2003) », Paris, Dalloz, 2002, n° 863, p. 255.

³³ *Traité de droit civil du Québec*, t. 12, *op. cit.*, note 18, p. 66.

³⁴ A. BÉNABENT, *op. cit.*, note 30, n° 311, p. 211.

dernier ne se trouvent donc pas reconduites automatiquement³⁵. Mais, réserve faite de la durée³⁶, ce nouveau contrat est assujéti aux stipulations du contrat expiré³⁷. Risquent, toutefois, de ne pas être reconduites les stipulations qui ne seraient pas de l'essence du contrat de base³⁸, à moins que leur inclusion ne fût une véritable condition de ce contrat³⁹. Pourraient aussi ne pas faire partie de la reconduction les stipulations contingentes ou provisoires, compte tenu du contexte⁴⁰.

La tacite reconduction peut être contrecarrée par une opposition du contractant qui réagit à la conduite de celui qui continue de faire comme si de rien n'était. Pourvu qu'elle intervienne dans les délais prévus par la loi ou par le contrat ou, à défaut, dans un délai raisonnable, l'opposition à la tacite reconduction n'est sujette en principe à aucune formalité. La charge de la preuve de l'opposition appartient à celui qui prétend l'avoir formée⁴¹. L'opposition peut

³⁵ D.-C. LAMONTAGNE et B. LAROCHELLE, *loc. cit.*, note 11, 387 et 388 (n° 633); Philippe MALAURIE et Laurent AYNÈS, *Droit civil : les obligations*, 10^e éd., Paris, Cujas, 1999-2000, n° 322, p. 196.

³⁶ Du moins pour les contrats de travail et de bail commercial; voir, *infra*, le cas des contrats dont la tacite reconduction n'est pas prévue par la loi.

³⁷ A. BÉNABENT, *op. cit.*, note 30, n° 311, p. 211; J. GHESTIN, C. JAMIN et M. BILLIAU, *op. cit.*, note 11, n° 253, p. 309; P.-G. JOBIN, *op. cit.*, note 3, n° 214, p. 533; *Traité de droit civil du Québec*, t. 12, *op. cit.*, note 18, p. 66; Soc. 27 avr. 1964, J.C.P. 1964.II.13807, note Morellet; Soc. 5 janv. 1995, *Bull. civ.* V, n° 4; M. FRIOCOURT, *loc. cit.*, note 28, 619.

³⁸ J. GHESTIN, C. JAMIN et M. BILLIAU, *op. cit.*, note 11, n° 253, p. 309 : « Il a été jugé, par le tribunal civil de la Seine, qu'une promesse de vente insérée dans un bail conférant au preneur le droit d'acquérir le bien loué au cours de l'exécution de celui-ci devenait caduque à l'arrivée du terme, au motif "que le fait pour les bailleurs d'avoir laissé les époux K... en possession des lieux loués a eu simplement pour effet d'opérer un nouveau bail (...) mais non de proroger l'effet de la promesse de vente, qui n'est ni de l'essence, ni de la nature du contrat de louage" (Trib. civ. Seine, 9 mars 1912, Journ. not. et av., 1913, art. 305040) ».

³⁹ *Id.*, n° 253, p. 309 : « On a justement fait valoir qu'une convention pouvait comporter des stipulations autonomes et qu'une promesse de vente n'était pas susceptible de faire l'objet d'une tacite reconduction. Cependant si la promesse était une véritable condition du bail, elle devrait être également maintenue (M. PAGET, thèse précitée, p. 173-174). Cette opinion a reçu l'aval de la Cour de cassation (Cass. Req., 15 mai 1922, Rev. loyers, 1922, p. 449) ».

⁴⁰ Cf. Alain SÉRIAUX, *Contrats civils*, coll. « Droit fondamental/Droit civil », Paris, P.U.F., 2001, n° 66, p. 179.

⁴¹ *Raymond c. Malo*, [1965] C.S. 330, 334; R.P. GODIN, *loc. cit.*, note 2, 705, 723 et 724 (n° 105); Fernand MORIN et Jean-Yves BRIÈRE, *Le droit de l'emploi au Québec*, 2^e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2003, n° II-63, p. 238.

prendre la forme d'un avis⁴², écrit ou verbal⁴³, ou celle d'un comportement qui induit cette opposition, comme une mesure d'expulsion⁴⁴ ou un avis de renouvellement à un taux différent⁴⁵. L'opposition pourrait même prendre la forme d'un préavis de résiliation antérieure à l'échéance du contrat ou à l'intérieur du délai imparti pour s'opposer à la tacite reconduction⁴⁶. Enfin, risquent de compromettre la tacite reconduction, soit une entente sur un élément essentiel du contrat⁴⁷, tel le loyer ou la durée, soit même l'amorce de pourparlers ou de démarches en vue du renouvellement du contrat⁴⁸, quelle que soit, d'ailleurs, leur issue⁴⁹.

II. Le régime de la tacite reconduction réglementée par la loi

Dans le cas du bail commercial⁵⁰ et du contrat de travail, la tacite reconduction est non seulement reconnue par le législateur,

⁴² P.-G. JOBIN, *op. cit.*, note 3, n° 213, p. 530.

⁴³ Sous réserve, en ce cas, des contraintes du droit de la preuve.

⁴⁴ Cf. *Raymond c. Malo*, précité, note 41, 334; R.P. GODIN, *loc. cit.*, note 2, 705, 723 et 724 (n° 105).

⁴⁵ *Picard c. Meir*, précité, note 18, 419: «[...] le Trust Général du Canada a manifesté son opposition par un avis recommandé [qui] ne laisse aucune équivoque; il stipule en effet que le bail ne se renouvellera que si le locataire accepte de payer deux cent cinq dollars par mois pour une période d'un an à compter du 30 avril 1974».

⁴⁶ P.-G. JOBIN, *op. cit.*, note 3, n° 213, p. 530 et la jurisprudence citée à la note 7. On comprendra qu'un tel préavis est, en principe, inutile pour un contrat à durée déterminée. Il a, néanmoins, la vertu de faire échec à la tacite reconduction.

⁴⁷ *Id.*, n° 213, p. 530; D.-C. LAMONTAGNE et B. LAROCHELLE, *loc. cit.*, note 11, 383 et 384 (n° 629). Voir, cependant, à propos du contrat de travail: *Oxygène Plus Inc. c. Fortin*, [2001] R.J.Q. 147, par. 51 (C.S.).

⁴⁸ *De Chantal c. Société Immobilière du Québec*, J.E. 96-1730 (C.S.), p. 7 du texte intégral; P.-G. JOBIN, *op. cit.*, note 3, n° 213, p. 531; C. McMURRAY, *loc. cit.*, note 2, 219, 231.

⁴⁹ *Traité de droit civil du Québec*, t. 12, *op. cit.*, note 18, p. 68.

⁵⁰ Il doit nécessairement s'agir d'un bail immobilier: D.-C. LAMONTAGNE et B. LAROCHELLE, *loc. cit.*, note 11, n° 626, p. 383. De plus, la tacite reconduction ne peut s'appliquer au bail résidentiel, même si l'exclusion n'est qu'implicite: P.-G. JOBIN, *op. cit.*, note 3, n° 213, p. 528. Le droit des baux résidentiels confère, en effet, au locataire un droit au maintien dans les lieux (art. 1936) et prévoit que le bail se reconduit de plein droit à son terme (art. 1941). Ces règles sont incompatibles avec la tacite reconduction. Une clause les écartant au profit de cette dernière serait nulle, comme contraire à l'ordre public (cf. art. 1893).

mais elle fait aussi l'objet d'une réglementation ponctuelle. Cette réglementation vise d'abord le délai nécessaire à sa mise en œuvre : dix jours d'occupation des lieux, dans le bail commercial (art. 1879, al. 1^{er})⁵¹, et cinq jours de poursuite des prestations, dans le contrat de travail (art. 2090). Il importe aussi que le cocontractant n'ait pas, au plus tard à l'expiration du délai pertinent, manifesté son opposition à la tacite reconduction⁵². Ces délais, qui courent de l'expiration du contrat, sont de droit strict⁵³.

Ces mêmes dispositions prévoient aussi la durée de la tacite reconduction : le bail commercial est reconduit pour une autre durée fixe, en principe égale à la durée du bail expiré, jusqu'à concurrence d'une année cependant (art. 1879, al. 2)⁵⁴; quant au

⁵¹ Ce délai était de huit jours avant la réforme du Code civil : art. 1641, al. 1^{er} C.c.B.C.

⁵² Pour certains auteurs, la tacite reconduction pourrait être contrecarrée par un avis d'opposition antérieur à l'expiration du contrat, et non nécessairement à l'intérieur du délai de dix ou cinq jours à compter de cette expiration : R.P. GODIN, *loc. cit.*, note 2, 705, 723 (n° 105). Il est intéressant de remarquer qu'en France, la Cour de cassation, procédant à un revirement de sa jurisprudence, exige désormais « une *manifestation* de volonté du bailleur *antérieure* à l'expiration du bail pour écarter la tacite reconduction » (J. GHESTIN, C. JAMIN et M. BILLIAU, *op. cit.*, note 11, n° 248, p. 304) : *cf.* Civ. 3^e, 13 nov. 1979, *Bull. civ.* III, n° 199, p. 156. Évidemment, cela n'est pas transposable en droit québécois, lequel, via sa doctrine, permet l'opposition avant le terme, mais n'en fait pas une exigence ! L'opposition à la tacite reconduction avant l'arrivée du terme nous semblerait tout de même problématique si elle n'avait pas été prévue par le contrat lui-même, puisqu'un contractant se trouverait à déroger à un texte législatif, de manière unilatérale. Au demeurant, l'opposition à un événement qui n'existe pas encore – et qui ne se produira peut-être pas – apparaît irréaliste. À notre avis, faute de clause à cet effet, ce type d'opposition ne devrait pas faire échec à la tacite reconduction. Pour un exposé des doutes exprimés sur cette technique, voir : F. MORIN et J.-Y. BRIÈRE, *op. cit.*, note 41, n° II-63, p. 238.

⁵³ Voir : R.P. GODIN, *loc. cit.*, note 2, 723 (n° 105); voir aussi, par analogie avec les clauses prévoyant une reconduction automatique, sauf préavis contraire à donner dans un certain délai : R.P. GAGNON, *op. cit.*, note 2, n° 168, p. 123. L'opposition à la tacite reconduction doit donc nécessairement intervenir avant la fin de la période applicable, faute de quoi, la tacite reconduction aura bel et bien lieu.

⁵⁴ Mais le contrat pourrait fort bien décider que la tacite reconduction se fera pour la même durée, même si cela dépasse un an, voire pour une durée inférieure, ou que la tacite reconduction se fera pour une période indéterminée.

contrat de travail, il est reconduit pour une durée indéterminée⁵⁵. Par sa réforme du droit des baux, le législateur a mis un terme à une jurisprudence chaotique⁵⁶, en posant le principe de l'*itérativité* de la tacite reconduction du bail commercial (art. 1879, al. 2)⁵⁷: certes, le bail commercial, tacitement reconduit, prend fin de plein droit à l'expiration de la reconduction⁵⁸; mais il peut être tacitement reconduit une deuxième fois, et ainsi de suite, aux mêmes conditions que la reconduction initiale⁵⁹. Les articles 1879, al. 1^{er} et 2090 accordent la faculté de neutraliser la tacite reconduction au bailleur et à l'employeur, respectivement. Il semblerait, cependant, que l'autre contractant, locataire ou salarié, pourrait fort bien, lui aussi, faire part de son opposition, dans le délai imparti, à la tacite

⁵⁵ Il semble que les parties pourraient décider que le contrat de travail tacitement reconduit sera à durée fixe : cf. M. FRIOCOURT, *loc. cit.*, note 28, 620. L'article 1667 C.c.B.C. se contentait de dire du contrat de travail qu'il « [p]ouvait être continué par tacite reconduction », sans plus de précision. Cette lacune avait donné lieu, en jurisprudence, à une trilogie de solutions quant à la durée de la tacite reconduction du contrat de travail : M.-F. BICH, *loc. cit.*, note 1, 743, 780 et 781. Au n° 109, de la page 780, madame Bich expose les trois écoles qui s'opposaient à l'époque du *Code civil du Bas Canada*, alors que le Code ne contenait pas de disposition analogue à l'article 2090 C.c.Q. : 1) reconduction pour une période égale; 2) reconduction selon les règles de la tacite reconduction du bail immobilier; 3) reconduction pour une période indéterminée, solution retenue par le nouveau Code. [Pour une application de la deuxième théorie, voir : *Stewart c. Hanover Fire Insurance Co.*, [1936] R.C.S. 177, 182 et 183; pour une application de la troisième théorie, voir : *Nolet c. Gardner*, (1922) 28 R.L. n.s. 328, 329 (C.S.)]. Cette remarque – et cette incertitude – vaut toujours pour les contrats autres que le contrat de travail et le bail de droit commun. À notre avis, rien ne permet de retenir une solution *a priori*. Les circonstances de chaque espèce devraient, en fin de compte, être le meilleur guide en la matière.

⁵⁶ Contre l'itérativité de la tacite reconduction : *Stewart c. Hanover Fire Insurance Co.*, précité, note 55, 177, 182 et 183; *Iacurto c. Restaurant de la porte St-Jean Inc.*, [1965] C.S. 201; pour l'itérativité de la tacite reconduction : *Chalifoux c. Morel*, [1966] C.S. 311, 314. Sur cette ancienne controverse, voir : *Procureur Général du Québec c. Irving Oil Inc.*, [1972] C.S. 665, 670 et 671.

⁵⁷ En 1973, le législateur modifie l'article 1641 C.c.B.C. pour préciser, au second alinéa, que le bail ainsi reconduit « est lui-même sujet à la reconduction » (*Loi concernant le louage de choses*, L.Q. 1973, c. 74). Le nouveau *Code civil du Québec* a maintenu cette solution à l'article 1879, al. 2.

⁵⁸ R.P. GODIN, *loc. cit.*, note 2, 705, 724 (n° 107); T. ROUSSEAU-HOULE, *op. cit.*, note 12, p. 389.

⁵⁹ Là-dessus, voir : T. ROUSSEAU-HOULE, *op. cit.*, note 12, p. 389; P.-G. JOBIN, *op. cit.*, note 3, n° 214, p. 533. Mais, rien n'empêcherait les parties d'exclure l'itérativité de la tacite reconduction ou de limiter le nombre d'occurrences des tacites reconductions.

reconduction⁶⁰. Il s'agirait, en réalité, d'une renonciation au droit de voir le contrat tacitement reconduit⁶¹.

Le principe de la tacite reconduction prévue par la loi n'est pas impératif: les parties au contrat de bail ou de travail pourraient l'écartier expressément⁶² ou, ce qui reviendrait au même, exiger un renouvellement exprès⁶³ ou l'envoi d'un avis de renouvellement⁶⁴. En ce cas, le contrat ne pourrait, malgré une continuation de l'occupation dans les dix jours, ou du travail dans les cinq jours, être l'objet d'une tacite reconduction. Il pourrait, cependant, y avoir place pour un renouvellement implicite. Mais cette reconduction implicite exigerait du cocontractant un geste positif – exprès ou implicite (le bailleur accepte le loyer⁶⁵ ou l'employeur envoie un avis relatif aux nouveaux horaires de travail, pour la période postérieure à l'expiration de l'un ou l'autre de ces contrats) – pour que le contrat soit implicitement reconduit⁶⁶. De plus, la durée du renouvellement

⁶⁰ Pour le bail commercial, voir: *Traité de droit civil du Québec*, t. 12, par L. FARIBAUT, *op. cit.*, note 18, p. 68 et 72; pour le contrat de travail, voir: *Oxygène Plus Inc. c. Fortin*, précité, note 47, 147, par. 53; Georges AUDET, Robert BONHOMME, Clément GASCON et Magali COURNOYER-PROULX, *Le congédiement en droit québécois en matière de contrat individuel de travail*, 3^e éd., vol. 1, Cowansville, Éditions Yvon Blais, n^o 5.4.14, p. 4-52.

⁶¹ F. MORIN et J.-Y. BRIÈRE, *op. cit.*, note 41, n^o II-63, p. 238

⁶² A. BÉNABENT, *op. cit.*, note 30, n^o 311, p. 211.

⁶³ D.-C. LAMONTAGNE et B. LAROCHELLE, *loc. cit.*, note 11, n^o 629, p. 384; T. ROUSSEAU-HOULE, *op. cit.*, note 12, p. 390; J. GHESTIN, C. JAMIN et M. BILLIAU, *op. cit.*, note 11, n^o 249, p. 305; P. LE TOURNEAU et L. CADIET, *op. cit.*, note 32, n^o 863, p. 255.

⁶⁴ *9118-5504 Québec Inc. c. Daoud*, REJB 2003-48539 (C.S.).

⁶⁵ Ou exige la certification des chèques reçus du locataire: *Tétrault c. Lambropoulos*, [1975] C.S. 356, 358 (décision citée par analogie, la cause impliquant une option de renouvellement tardivement exercée).

⁶⁶ Une absence d'opposition dans les dix jours ou dans les cinq jours ne serait donc pas suffisante à cet égard. La possibilité d'un renouvellement implicite s'envisage sans conteste dans le cas où la clause exclut précisément la tacite reconduction. Mais, si les parties ont préféré utiliser une clause par laquelle tout renouvellement doit être exprès, l'hypothèse du renouvellement implicite apparaît moins certaine. Cependant, il peut y avoir lieu d'appliquer la théorie du bail par tolérance (ou bail présumé), censé conclu pour une durée indéterminée (art. 1853, al. 2); cf. *De Chantal c. Société Immobilière du Québec*, précité, note 48, p. 7 du texte intégral; voir aussi, par analogie: *Tétrault c. Lambropoulos*, précité, note 65, 356, 358 et *Desrosiers c. Villa de l'Essor Inc.*, J.E. 82-795 (C.P.), p. 24 et 25 du texte intégral (à propos d'options de renouvellement tardivement exercées).

implicite, loin d'être déterminée par l'article 1879 ou par l'article 2090, devrait dépendre des circonstances⁶⁷.

III. La question de la tacite reconduction non réglementée par la loi

La tacite reconduction est-elle cantonnée aux seuls contrats de bail commercial et de travail? Ainsi, un contrat de franchise ou de distribution pourrait-il se reconduire tacitement? Ou, au contraire, la porte est-elle obligatoirement verrouillée? Pour la majorité des autorités françaises, la tacite reconduction fait partie du droit commun, et peut donc jouer, advenant même les cas où la loi est silencieuse à cet égard⁶⁸. Cette prise de position est certes pertinente, mais elle ne s'impose pas d'emblée. La solution repose, en réalité, sur l'admission du silence comme acceptation d'une offre de renouveler un contrat expiré. On sait qu'en principe, le silence ne vaut pas acceptation, sous réserve des exceptions posées à l'article 1394, parmi lesquelles figure la loi. C'est précisément à l'exception fondée sur la loi qu'appartient la tacite reconduction du bail et du contrat de travail (art. 1879 et 2090). Pour les autres contrats, l'acceptation tacite de l'offre implicite de renouvellement devrait reposer sur la volonté des parties, les usages ou les circonstances (art. 1394)⁶⁹.

En dehors des hypothèses prévues par la loi, la tacite reconduction peut évidemment trouver sa légitimité dans une clause du con-

⁶⁷ Donc, le bail ne serait pas forcément renouvelé pour la même période jusqu'à concurrence d'un an, et le contrat de travail pourrait être renouvelé pour la même période : tout dépendra des circonstances; à défaut, on devrait présumer une reconduction pour une durée indéterminée.

⁶⁸ P. DELEBECQUE et F.-J. PANSIER, *op. cit.*, note 28, n° 273, p. 147; J. GHES-TIN, C. JAMIN et M. BILLIAU, *op. cit.*, note 11, n° 244, p. 298; Christian LAR-ROUMET, *Droit civil*, t. 3, « Les obligations : le contrat », 4^e éd., Paris, Economica, 1998, n° 206, p. 176 et 177; P. MALAURIE et L. AYNÈS, *op. cit.*, note 35, n° 322, p. 196; la jurisprudence est du même avis que la majorité des auteurs : Com. 6 juillet 1976, *Bull. civ. IV*, n° 231; pour une opinion contraire et très isolée, voir : M. PAGET, *De la tacite reconduction*, thèse, Paris, 1926, p. 23 et suiv.

⁶⁹ Voir : D. LLUELLES, avec la collaboration de B. MOORE, *op. cit.*, note 21, n° 356-358, p. 182 et 183.

trat⁷⁰. Mais, à notre avis, il importe que les parties envisagent la tacite reconduction comme une simple *éventualité*, reposant sur une offre de renouveler, au moins implicite, émanant d'une partie, et une absence d'opposition de la part de l'autre partie⁷¹. Autrement, stipuler, sans plus de précision, que « le contrat se renouvelera par tacite reconduction » risque de ne constituer qu'une clause de reconduction automatique.

Au cas où ni la loi, ni le contrat n'ont légitimé la tacite reconduction, celle-ci peut se justifier soit par des usages en ce sens, soit par les circonstances. Pour ce qui est des usages, ils peuvent certes fonder une tacite reconduction, pourvu qu'ils ne soient pas exclus par le contrat⁷². Ils doivent évidemment être prouvés par celui qui les invoque et avoir les qualités exigées d'ancienneté, de constance et de généralité⁷³. Quant aux circonstances, elles représentent l'équation personnelle de la relation contractuelle en cause. Il s'agit essentiellement d'une question de vraisemblance⁷⁴. Si le contrat expiré a donné pleine satisfaction à chaque partenaire, il n'y a rien d'illogique à présumer que la poursuite du contrat, par l'un des contractants, et le silence de l'autre contractant, fondent une

⁷⁰ A. BÉNABENT, *op. cit.*, note 30, n° 311, p. 211; P. DELEBECQUE et F.-J. PANSIER, *op. cit.*, note 28, n° 273, p. 147; M. FRIOCOURT, *loc. cit.*, note 28, 620; cf. P. MALAURIE et L. AYNÈS, *op. cit.*, note 35, n° 322, p. 196; certains auteurs ont des doutes sur cette possibilité: André BESSON, *loc. cit.*, note 28; V. DELAPORTE, *loc. cit.*, note 28. Sur l'ensemble de la question, on devrait consulter: J. GHESTIN, C. JAMIN et M. BILLIAU, *op. cit.*, note 11, n° 256-261, p. 312-317.

⁷¹ Cela pourrait prendre la forme d'une paraphrase de l'article 1879 ou de l'article 2090 (par ex.: « le présent contrat de franchise se renouvellera aux mêmes conditions par tacite reconduction pour une autre période de cinq ans si, à l'expiration du terme, le franchisé continue d'exploiter le commerce sous la bannière du franchiseur, à moins que, dans les quinze jours de ladite expiration, le franchiseur n'ait, au moyen d'un avis recommandé, exprimé son opposition à ladite tacite reconduction; la tacite reconduction n'aura lieu qu'une fois»; ou: « le présent contrat de franchise se renouvellera aux mêmes conditions par tacite reconduction pour une période indéterminée si, à l'expiration du terme, le franchisé continue d'exploiter le commerce sous la bannière du franchiseur, à moins que, dans les quinze jours de ladite expiration, le franchiseur n'ait, au moyen d'un avis écrit, exprimé son opposition à ladite tacite reconduction », etc.).

⁷² B. STARCK, *op. cit.*, note 17, n° 175, p. 61; Com., 17 nov. 1992, J.C.P. 1993, II, 250 et I, 3660, obs. Billiau, *Bull. civ.* IV, n° 355.

⁷³ Cf. Didier LLUELLES, « Du bon usage de l'usage comme source de stipulations implicites », (2002) 36 *R.J.T.* 83, 102-106.

⁷⁴ Cf. J. GHESTIN, C. JAMIN et M. BILLIAU, *op. cit.*, note 11, n° 247, p. 301.

volonté de reconduction. Une solution contraire pourrait prévaloir si le contrat avait été une mauvaise affaire pour le contractant silencieux. La tacite reconduction, en effet, repose sur l'idée de confiance⁷⁵.

Si donc se trouvent réunies, dans le cas d'une convention autre que le bail ou le contrat de travail, les conditions d'une tacite reconduction, il importe d'en dégager le régime juridique, par définition inexistant. Ainsi, quelle est la période critique à l'intérieur de laquelle la poursuite de la relation par l'un des contractants doit faire l'objet d'une opposition de la part de l'autre? Dix jours? Cinq jours? Une autre période? La réponse peut certes avoir été prévue par les parties ou être l'objet d'un usage⁷⁶. Mais, en dehors de ces hypothèses, quel délai faut-il retenir pour déterminer qu'à l'expiration de cette période, le contrat s'est tacitement reconduit? En cas de litige, c'est le juge qui devra en décider, compte tenu des circonstances. On peut dire qu'il s'agit d'un «délai raisonnable»⁷⁷.

L'autre question à résoudre est la durée de la tacite reconduction non réglementée, au cas où ni les parties⁷⁸, ni l'usage n'auraient prévu une solution. Une idée largement répandue veut que le contrat soit tacitement reconduit pour une durée indéterminée⁷⁹. Cette solution offre l'avantage de la facilité, évitant d'avoir à décider du quantum d'une durée⁸⁰. Cependant, dans la mesure où le contrat tacitement reconduit l'est aux conditions qui préexistaient⁸¹, n'est-

⁷⁵ M.-J. LITTMANN, *Le silence et la formation du contrat*, thèse, Strasbourg, 1969, n° 319, p. 488 et 489; J. GHESTIN, C. JAMIN et M. BILLIAU, *op. cit.*, note 11, n° 248, p. 304.

⁷⁶ B. STARCK, *op. cit.*, note 17, n° 175, p. 61.

⁷⁷ J. GHESTIN, C. JAMIN et M. BILLIAU, *op. cit.*, note 11, n° 247, p. 303.

⁷⁸ M. FRIOCOURT, *loc. cit.*, note 28, 620; cf. H., L. et J. MAZEAUD, *op. cit.*, note 1, n° 1084, p. 113.

⁷⁹ Sont notamment de cet avis: H., L. et J. MAZEAUD, *op. cit.*, note 1, n° 1084, p. 113; B. STARCK, *op. cit.*, note 17, n° 142, p. 48; M. FRIOCOURT, *loc. cit.*, note 28, 620. Là-dessus, voir: J. GHESTIN, C. JAMIN et M. BILLIAU, *op. cit.*, note 11, n° 254, p. 309 (les trois auteurs de ce traité sont loin, cependant, de partager ce point de vue).

⁸⁰ La jurisprudence d'outre-Atlantique, faisant régulièrement appel à l'intention présumée des contractants, apparaît incertaine sur ce sujet: Com. 20 oct. 1982, *Bull. civ. IV*, n° 324 (contrat d'un an reconduit pour une autre année); Com. 16 fév. 1970, *Bull. civ. IV*, n° 58 (reconduction pour une durée indéterminée); J. GHESTIN, C. JAMIN et M. BILLIAU, *op. cit.*, note 11, n° 254, p. 310.

⁸¹ M. FRIOCOURT, *loc. cit.*, note 28, 619.

il pas contradictoire de sous-entendre que la condition relative à la durée ne se trouve pas également reconduite⁸²? À notre avis, la solution n'est pas automatique⁸³. On devrait néanmoins présumer que les parties ont désiré une reconduction pour une durée identique, à moins que les circonstances ou des indices particuliers ne favorisent une autre durée fixe⁸⁴ ou une durée indéterminée⁸⁵. Ainsi, dans une ligne d'activités où les conditions du marché seraient relativement stables, on pourrait aisément conclure à une reconduction pour une période identique; il pourrait en aller ainsi, en tout état de cause, si le contrat de base accordait à chaque signataire une faculté de résiliation.

*
* *

Un peu à l'instar du Code civil de France, le *Code civil du Québec* « ne consacre que des développements succincts au mécanisme de la tacite reconduction »⁸⁶. Ce laconisme du Code fait donc appel à cet exercice qui, chez le juriste, a quelque chose d'exaltant : la divination d'un régime général. Mais, si l'établissement d'un fil conducteur est intellectuellement valorisant, il est particulièrement délicat de mise en œuvre, tant il requiert doigté et réserve.

⁸² M.-J. LITTMANN, *op. cit.*, note 75, n° 334, p. 506 et 507; J. GHESTIN, C. JAMIN et M. BILLIAU, *op. cit.*, note 11, n° 254, p. 310.

⁸³ J. GHESTIN, C. JAMIN et M. BILLIAU, *op. cit.*, note 11, n° 254, p. 311 : « Une réponse globale ne peut être apportée. [...] On peut [...] admettre, par principe, le recours à une présomption à la condition qu'elle soit raisonnablement entendue. C'est ainsi qu'une présomption d'indétermination pourrait être adoptée pour tel type de contrat et non pour tel autre ».

⁸⁴ En effet, la reconduction pourrait tout aussi bien ne pas se faire pour une période identique, mais pour une durée moindre ou supérieure. Dans le cas où une franchise était exercée dans des locaux loués du franchiseur, la durée restant à courir pour ce bail pourrait servir d'indicateur de la volonté des parties quant à la durée de la reconduction de la franchise.

⁸⁵ Advenant que la reconduction pour une trop longue période soit périlleuse, surtout si les conditions du marché étaient susceptibles de connaître des variations importantes, et faute de faculté de résilier, la prudence militerait pour une reconduction du contrat pour une durée indéterminée.

⁸⁶ Cf. J. GHESTIN, C. JAMIN et M. BILLIAU, *op. cit.*, note 11, n° 243, p. 298.

