

**CHAMBRE DES RECOURS CIVILE**

---

---

Arrêt du 16 janvier 2019

---

Composition : M. SAUTEREL, président  
M. Pellet et Mme Crittin Dayen, juges  
Greffière : Mme Boryszewski

\* \* \* \* \*

**Art. 2 et 8 CC, 58 al. 1 CPC, 16 al. 3 LBFA**

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **E.**\_\_\_\_\_, à Bex, défendeur, contre le jugement rendu le 3 mai 2018 par le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois dans la cause divisant le recourant d'avec **Q.**\_\_\_\_\_, à Bex, demandeur, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 3 mai 2018, dont les considérants écrits ont été envoyés le 10 juillet 2018 aux parties, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois a partiellement admis la demande déposée par Q.\_\_\_\_\_ contre E.\_\_\_\_\_ le 28 février 2017 (I), a dit que la résiliation du 23 décembre 2014 du contrat de bail à ferme agricole portant \_\_\_\_\_ sur \_\_\_\_\_ la \_\_\_\_\_ parcelle n° [...] de la Commune de [...] liant le fermier Q.\_\_\_\_\_ d'avec le propriétaire E.\_\_\_\_\_ était inefficace (II), a dit que le contrat de bail à ferme agricole portant sur la parcelle n° [...] de la Commune de [...] liant le fermier Q.\_\_\_\_\_ d'avec le propriétaire E.\_\_\_\_\_ était résilié pour le terme de printemps au 31 mai 2021 (III), a arrêté les frais judiciaires à 1'000 fr., les a mis par 333 fr. à la charge de Q.\_\_\_\_\_ et par 667 fr. à la charge de E.\_\_\_\_\_, les a compensés avec les avances de frais judiciaires versées par E.\_\_\_\_\_ et a condamné E.\_\_\_\_\_ à payer à [...] la somme de 667 fr. à titre de restitution de ses avances de frais judiciaires (IV), a condamné E.\_\_\_\_\_ à payer à Q.\_\_\_\_\_ la somme de 3'000 fr. à titre de dépens réduits (V) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VI).

En droit, le premier juge a en substance retenu, dans le cadre du contrat de bail à ferme agricole qui liait les parties, que la résiliation dudit contrat signifiée le 23 décembre 2014 au demandeur n'avait pas été donnée pour un terme de printemps ou d'automne et qu'elle était ainsi inefficace, faute de répondre aux conditions de l'art. 16 al. 3 LBFA (Loi fédérale sur le bail à ferme agricole du 4 octobre 1985 ; RS 221.213.2). Il a ajouté que le défendeur n'avait par ailleurs pas prouvé le début de la période de six ans de renouvellement du contrat (art. 8 al. 1 let. a LBFA) et que faute de preuve, il y avait lieu de retenir la solution la plus favorable au fermier, soit le demandeur, et de considérer que le contrat avait été renouvelé tacitement le 22 décembre 2014, soit le jour précédent la résiliation. La résiliation du contrat a ainsi été reportée au terme de printemps 2021, plus précisément le 31 mai 2021. En effet, faute de

convention contraire ou d'usage local, le terme d'automne devait être fixée à la fin de la période de végétation ou de l'affouragement en vert et que, dans la mesure où la parcelle litigieuse était située dans la plaine du Rhône et était utilisée comme un pâturage pour des vaches et des moutons, il était notoire que la montée aux Alpes intermédiaires depuis la plaine se faisait au mois de mai. Le premier juge a dès lors partiellement admis la demande de Q.\_\_\_\_\_ retenant que la résiliation du 23 décembre 2014 du contrat de bail à ferme agricole portant sur la parcelle n° [...] de la Commune de [...] était inefficace et devait être reportée au terme de printemps, soit au 31 mai 2021.

**B.** Par acte du 10 septembre 2018, E.\_\_\_\_\_ a formé recours contre le jugement précité, en concluant, sous suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que la demande de Q.\_\_\_\_\_ du 24 avril 2017 soit déclarée irrecevable, subsidiairement rejetée, et subsidiairement à l'annulation du jugement et au renvoi de la cause pour nouveau jugement dans le sens des considérants. Il a également requis que son recours soit assorti de l'effet suspensif.

Par ordonnance du 21 septembre 2018, la Juge déléguée de la Chambre de céans a rejeté la requête d'effet suspensif déposée par le recourant.

Par réponse du 23 novembre 2018, Q.\_\_\_\_\_ a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet du recours.

**C.** La Chambre des recours civile fait sien dans son entier l'état de fait du jugement, complété par les pièces du dossier, dont il ressort notamment ce qui suit :

**1.** Le demandeur Q.\_\_\_\_\_ est fermier de la parcelle n° [...] de la Commune de [...], au lieu-dit [...]. La date de conclusion de ce contrat de bail à ferme agricole est indéterminée et indéterminable.

Le demandeur et son épouse sont agriculteurs. Cette dernière bénéficie des paiements directs selon la décision du Service de l'agriculture et de la viticulture du 7 novembre 2017. En outre, le défendeur s'acquitte d'un impôt foncier pour onze parcelles sises à [...], dont il est propriétaire selon le bordereau établi par la bourse communale le 16 octobre 2017.

**2.** La parcelle n° [...] de la Commune de [...] a été vendue le 14 mars 2006 à [...] SA. La location de dite parcelle par le demandeur s'est alors poursuivie à raison de 250 fr. par année.

**3.** Début 2014, [...] SA a trouvé un acquéreur pour la parcelle pour un prix de 31'435 fr. 20. L'acquéreur en question n'étant pas exploitant agricole, un appel d'offre publique a été publié dans la feuille des avis officiels du 28 mars 2014.

Par courrier recommandé du 2 avril 2014 adressé à Me [...], notaire mandaté pour instrumenter la vente, le demandeur a fait part de son intérêt pour acquérir cette parcelle, précisant qu'il était en outre titulaire d'un droit de préemption en sa qualité de locataire.

Le demandeur n'a pas reçu de réponse à son courrier.

**4.** Par courrier du 23 décembre 2014, [...] SA a résilié le contrat de bail à ferme agricole qui le liait au demandeur pour le 31 décembre 2015, y joignant les notifications de résiliation de bail et en le priant de bien vouloir lui retourner le document dûment daté et signé.

Le demandeur a contesté cette résiliation auprès de [...] SA. En particulier, le demandeur n'a pas rempli ni retourné la formule officielle de résiliation du contrat de bail au vendeur.

Par courrier du 30 novembre 2015, [...] SA a signifié ce qui suit au demandeur :

« (...) Nous nous référons à notre courrier recommandé du 23 décembre 2014 ainsi qu'à notre précédent entretien concernant le bail à ferme qui nous liait pour la parcelle précitée.

A ce sujet, comme indiqué, nous vous confirmons notre volonté de transférer cette parcelle « libre de bail », à un nouvel acquéreur, raison pour laquelle nous vous avons signifié officiellement ce préavis.

Compte tenu de l'impossibilité que nous avons eu de déterminer précisément une date pour le terme effectif, nous avons admis prendre en compte l'année calendaire comme repère, une exploitation ciblée de ce terrain agricole n'étant pas précisément stipulée.

Nous profitons donc de la présente pour vous annoncer que nous procéderons prochainement, en suivant les procédures usuelles, et qu'une fois cette transaction effectuée, si nécessaire, le nouveau propriétaire prendra directement contact avec vous pour l'entrée en jouissance. (...) »

Par courrier recommandé du 23 décembre 2015, [...] SA a écrit ce qui suit au demandeur :

**« Parcelle RF n° [...] au lieu-dit [...] - Commune de [...] »**

(...) Nous nous référons à la signature de ce jour concrétisant la vente de la parcelle précitée.

A ce sujet, comme annoncé l'entrée en jouissance de ce bien-fonds a été fixée au plus tard au 1<sup>er</sup> janvier 2016

Nous vous prions donc, pour cette date, de libérer cette surface de toutes installations, dépôts ou plantations qui pourraient en empêcher sa complète utilisation.

Dans la mesure où ceci ne serait pas réalisé selon les règles nous nous réservons le droit de faire effectuer cette mise en ordre, par un tiers, à vos frais. (...) »

**5.** Le défendeur E. \_\_\_\_\_ a acquis la parcelle litigieuse le 8 janvier 2016. Il est exploitant agricole.

Par courrier recommandé du 8 janvier 2016, [...] SA a écrit ce qui suit au demandeur :

**« Mise en demeure - parcelle RF n° [...] au lieu-dit [...] - Commune de [...] »**

(...) Nous nous référons à la signature du 23 décembre 2015 concrétisant la vente de la parcelle susmentionnée ainsi qu'à notre courrier recommandé du même jour.

A ce sujet et suite au non retrait dudit courrier nous vous en remettons une copie, en annexe, ainsi que de son enveloppe et vous prions de prendre note que celui-ci garde toute sa valeur.

Au regard de ce qui précède, sans connaître les circonstances, nous vous accordons un nouveau et ultime délai au 18 janvier 2016 pour procéder à la libération de toutes vos installations, dépôts ou plantations qui pourraient empêcher la complète utilisation de cette surface.

Nous vous prions de bien vouloir considérer la présente comme un premier rappel de procéder.

Dans la mesure où ces travaux ne seraient pas réalisés selon les règles nous vous rappelons que nous nous réservons le droit de faire effectuer cette mise en ordre, par un tiers, à vos frais. (...) »

Par courrier recommandé du 21 janvier 2016, [...] SA a écrit ce qui suit au demandeur :

**« Mise en demeure - parcelle RF n° [...] au lieu-dit [...] - Commune de [...] »**

(...) Nous nous référons à la signature du 23 décembre 2015 concrétisant la vente de la parcelle susmentionnée ainsi qu'à nos courriers recommandés du même jour ainsi que du 8 janvier 2016.

A ce sujet et malgré notre courrier du 8 janvier, nous avons constaté que la parcelle susmentionnée n'avait toujours pas été libérée par vos soins.

Au regard de ce qui précède, sans connaître les circonstances, nous vous prions de bien vouloir considérer la présente comme une mise en demeure de procéder à la libération de toutes vos installations, dépôts ou plantations qui pourraient empêcher la complète utilisation de cette surface dans un délai de 10 jours, soit au lundi 1<sup>er</sup> février 2016.

Dans la mesure où ces travaux ne seraient pas réalisés selon les règles nous vous rappelons que nous nous réservons le droit de faire effectuer cette mise en ordre, par un tiers, à vos frais. (...) »

Le demandeur a refusé de libérer dite parcelle, malgré les demandes du vendeur.

**6.** Face à la pression de [...] SA et des précisions relatives à une mise en ordre de la parcelle aux frais du demandeur, celui-ci a toutefois pris peur et a quitté la parcelle afin de sauvegarder ses biens. Depuis lors, le défendeur a occupé la parcelle litigieuse.

Par courrier recommandé du 25 mai 2016, le demandeur s'est adressé à [...] SA pour lui signifier que sa résiliation de bail n'avait déployé aucun effet.

Par courrier recommandé du 30 mai 2016, le demandeur a demandé à Me [...], notaire responsable de la vente, des explications sur son silence relatif au courrier recommandé du 2 avril 2014.

Par courrier du 3 juin 2016, celui-ci a répondu ce qui suit au demandeur :

« (...) Je me réfère à votre courrier du 30 mai 2016 concernant l'affaire mentionnée sous rubrique. Selon les informations transmises par les parties à l'acte de vente, la parcelle était libre de bail, celui-ci ayant été résilié en bonne et due forme et n'ayant pas fait l'objet de recours.

A la lumière de ces informations, il n'existait dès lors aucun droit de préemption en votre faveur. Au demeurant, je ne suis pas convaincu que les conditions de l'article 47 de la loi sur le droit foncier rural auraient été remplies si le bail n'avait pas été résilié. (...) »

Par courrier du 8 juin 2016, [...] SA a également écrit au demandeur ce qui suit :

« (...) A ce sujet, nous ne pouvons toutefois pas accepter les fondements que vous mettez en exergue. En effet, pour notre part, nous avons procédé à cette vente selon les usages en respectant les délais et annonces, ceci en parfait accord avec la commission foncière.

Pour votre dossier, notre référence a toujours été le contrat de bail à ferme pour la parcelle [...], seul document olographe du dossier, établi en août 1999.

Eu égard au délai de 12 ans (2010) respectivement 6 ans (2016) et au délai de dédite d'une année nous ne pouvons que démontrer la concordance des délais.

Dès lors, vous comprendrez aisément que nous ne puissions accéder à votre requête.

De plus, le soussigné vous a personnellement accompagné à la visite de l'entier du patrimoine et la [...] a répondu négativement à votre offre d'achat que, pour mémoire, vous n'avez pas jugé opportun de réviser. »

Il résulte de l'instruction que le « document olographe du dossier, établi en août 1999 », dont il est question dans ce courrier du 8 juin 2016 est un contrat de bail à ferme agricole du 16 août 1999, par

lequel [...] a remis à bail la parcelle n° [...] de la Commune de [...] à [...] et non au demandeur.

Par courrier recommandé du 17 juin 2016, le demandeur a ainsi répété à [...] SA qu'il demeurait locataire et qu'il souhaitait réintégrer la parcelle en question, la résiliation du contrat étant inefficace.

Par courrier recommandé du même jour, le demandeur a également indiqué à Me [...] qu'il ne comprenait toujours pas pourquoi aucune réponse n'avait été apportée à son courrier du 2 avril 2014, écrivant notamment ce qui suit :

« (...) En tous les cas, je m'interroge sur le contenu de vos explications puisque, lors de la parution de l'appel d'offre publique dans la FAO du 28 mars 2014 et donnant un délai de 15 jours pour s'adresser à vous, afin de faire, en qualité d'exploitant agricole, une offre supérieure ou égale au prix de vente, je n'avais encore reçu aucune résiliation de bail (valable ou non). »

En date du 24 juin 2016, ledit notaire lui a répondu en ces termes :

« (...) La parcelle en cause a fait l'objet d'une parution puisqu'un non-agriculteur souhaitait acquérir dite parcelle. Suite à cette publication vous avez effectué une offre à laquelle je n'ai pas répondu, ce dont je vous prie encore une fois de m'excuser, étant donné que le vendeur ne souhaitait finalement plus céder sa parcelle à l'acquéreur non-agriculteur. Ultérieurement le propriétaire a souhaité vendre la parcelle à un agriculteur, ce qui rendait la publication non nécessaire. Concernant la question du bail, selon les informations fournies par l'ancien propriétaire, celui-ci a été résilié ce qui signifiait que vous n'aviez pas à être mis au courant de la vente. Visiblement vous contestez aujourd'hui la résiliation du bail. Or, il m'apparaît encore une fois selon les indications fournies par l'ancien propriétaire que vous ne vous êtes pas opposé à la résiliation et que l'ensemble de vos affaires ont été débarrassées de la parcelle. Il y a donc une certaine contradiction entre vos faits et propos. (...) »

Par courrier du 8 juillet 2016, le conseil du demandeur a interpellé Me [...] et [...] SA, attirant notamment leur attention sur le fait que la résiliation du contrat de bail à ferme agricole n'était pas valable.

Par courrier du 15 juillet 2016, Me [...], représentant également [...] SA, a reconnu qu'il était difficile d'établir une date pour qu'intervienne valablement la résiliation du contrat en question, affirmant que [...] SA était parvenu à effectuer des calculs et des déductions pour déterminer que l'échéance de validité du contrat, soit six ans, intervenait au 31 décembre 2015.

Le 25 septembre 2016, le demandeur a adressé un courrier au défendeur. Par courrier du 19 octobre 2016, le défendeur lui a répondu qu'il y avait lieu de s'adresser exclusivement au notaire responsable de la vente ou [...] SA, qualifiant ces personnes de « partenaires ».

Par courrier du 19 octobre 2016 adressé au défendeur, [...] SA lui a indiqué notamment ce qui suit :

« J'ai l'avantage de vous informer que [...] SA m'a régulièrement informé des demandes que vous avez effectués auprès d'eux et que, conformément aux conclusions de Monsieur [...], notaire stipulateur, si une régularisation administrative vous est nécessaire je vous remercie de traiter avec les partenaires susmentionnés qui m'accompagne dans ce dossier. »

**7.** La procédure de conciliation introduite le 28 février 2017 n'a pas abouti, de sorte que la Commission de conciliation en matière de bail à ferme agricole du district d'Aigle a délivré une autorisation de procéder au terme de l'audience du 27 mars 2017.

Par demande du 24 avril 2017, le demandeur a conclu à ce qu'il soit constaté que la résiliation du contrat de bail à ferme agricole signifiée le 23 décembre 2014 est inefficace (I), à ce qu'il soit constaté que ledit contrat arrivera à échéance en juillet 2021 (II) et à ce qu'il soit ordonné au Conservateur du registre foncier de mentionner le demandeur comme locataire de la parcelle litigieuse (III).

Par réponse du 1<sup>er</sup> novembre 2017, le défendeur a conclu au rejet de la demande dans la mesure de sa recevabilité.

Le demandeur s'est déterminé le 1<sup>er</sup> novembre 2017.

Le défendeur a encore complété sa procédure lors de l'audience d'instruction du 7 décembre 2017.

Les parties et un témoin ont été entendus lors de l'audience de jugement du 26 avril 2018. A cette occasion, le demandeur a modifié sa conclusion Il en ce sens qu'il soit constaté que ledit contrat « n'arrivera pas à échéance avant le début du mois de juillet 2023 ». De son côté, le défendeur s'est opposé au principe de la modification de la conclusion, en concluant subsidiairement à l'irrecevabilité et encore plus subsidiairement au rejet.

Le jugement a été notifié aux parties le 3 mai 2018. Le conseil du défendeur en a requis la motivation par courrier du 16 mai 2018.

## **En droit :**

### **1.**

**1.1** Selon l'art. 319 al. 1 let. a CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272), le recours est recevable contre les décisions finales qui ne peuvent faire l'objet d'un appel. Aux termes de l'art. 308 al. 2 CPC, l'appel est recevable dans les causes patrimoniales si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins. Le recours, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance de recours, soit la Chambre des recours civile (art. 73 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]) dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 321 al. 1 CPC).

**1.2** En l'espèce, la décision attaquée est une décision finale au sens de l'art. 236 al. 1 CPC. Dans la mesure où est litigieuse la question de la résiliation du contrat de bail à ferme agricole du 23 décembre 2014 pour le 31 décembre 2015 et que l'intimé a conclu en première instance à

ce qu'elle soit reportée au mois de juillet 2023, la valeur litigieuse équivaut au montant du fermage annuel par 250 fr. pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2016 au 31 juillet 2023, soit un montant de 1'895 fr. 85 ([7 x 250 fr.] + [145 fr. 85]). Par conséquent, seule la voie du recours au sens de l'art. 319 let. a CPC est ouverte.

Pour le surplus, déposé en temps utile par une partie disposant d'un intérêt digne de protection à recourir (art. 59 al. 2 let. a CPC), le recours est recevable.

**2.** Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). S'agissant de la violation du droit, l'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen (Spühler, in Basler Kommentar ZPO, 2<sup>e</sup> éd., Bâle 2013, n. 12 ad art. 319 CPC). Elle revoit librement les questions de droit soulevées par le recourant et peut substituer ses propres motifs à ceux de l'autorité précédente ou du recourant (Hohl, Procédure civile, tome II, 2<sup>e</sup> éd., Berne 2010, n. 2508, p. 452).

Comme pour l'art. 97 al. 1 LTF (loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 ; RS 173.110), le grief de la constatation manifestement inexacte des faits ne permet que de corriger une erreur évidente, la notion se recoupant en définitive avec l'appréciation arbitraire des preuves (Corboz et al., Commentaire de la LTF, 2<sup>e</sup> éd., 2014, n. 27 ad art. 97 LTF). En matière d'appréciation des preuves et d'établissement des faits, il n'y a arbitraire que lorsque l'autorité ne prend pas en compte, sans aucune raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier sa décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsque, en se fondant sur les éléments recueillis, elle en tire des constatations insoutenables (ATF 140 III 264 consid. 2.3 ; ATF 137 III 226 consid. 4.2 ; TF 4D\_30/2017 du 5 décembre 2017 consid. 2.2). Pour qu'une décision soit annulée pour cause d'arbitraire, il ne suffit pas que la motivation formulée soit insoutenable, il faut encore que la décision

apparaisse arbitraire dans son résultat (ATF 140 III 16 consid. 2.1 ; ATF 136 III 552 consid. 4.2 ; ATF 136 I 316).

**3.** A titre liminaire, il convient de relever que le résumé des faits, tel que reproduit sous ch. II du recours, contient des faits qui ne ressortent pas du jugement entrepris. Il ne pourra pas en être tenu compte, puisque les faits nouveaux sont proscrits en procédure de recours, conformément à ce que prévoit l'art. 326 al. 1 CPC, aucune disposition spéciale n'étant réservée (al. 2).

**4.**

**4.1** Le recourant reproche au premier juge une constatation incomplète et manifestement inexacte des faits. Il lui fait grief d'avoir retenu que l'intimé « est locataire de la parcelle n° [...] du cadastre de [...] », alors que la qualité de locataire, respectivement de fermier, de l'intimé serait précisément l'objet de la présente procédure.

La terminologie utilisée par le premier juge, qui a qualifié les divers protagonistes, dont le demandeur de locataire, ne saurait être qualifiée d'arbitraire et encore moins d'arbitraire dans le résultat. Le premier juge a en effet dû qualifier le rôle rempli par chaque partie pour définir les contours du litige. Le fait qu'il ait qualifié le demandeur de « locataire » ne signifie pas encore qu'il ait traité la procédure comme une contestation de résiliation de bail à ferme agricole et une demande de prolongation de bail et non pas comme une demande en constatation de l'inefficacité du congé.

**4.2** Le recourant revient ensuite sur le caractère indéterminé et indéterminable de la date de conclusion du contrat bail à ferme agricole retenu par le premier juge. Il allègue qu'ayant lui-même acquis la propriété de cette parcelle au mois de janvier 2016 de la société [...] SA qui l'avait elle-même acquise en 2006, il ne disposait d'aucun moyen pour déterminer le début du bail litigieux. Seul l'intimé aurait été en mesure de

donner au premier juge les informations susceptibles de déterminer plus précisément la date du début du bail, ce qu'il n'aurait pas fait. En d'autres termes, il revenait à l'intimé d'établir le terme pour lequel la résiliation aurait dû être donnée. Le premier juge aurait ainsi dû retenir que le comportement de l'intimé était contraire au principe de la bonne foi.

Bien que le recourant soutienne que le caractère indéterminé et indéterminable de la date de conclusion du bail résulterait d'une constatation manifestement inexacte des faits, il n'émet aucune critique sous l'angle de l'arbitraire. Pour le surplus, force est de constater qu'il admet lui-même le caractère indéterminé et indéterminable de cette date, dès lors qu'il allègue lui-même dans son appel que « l'intimé n'a pas permis de déterminer la date de début du bail ». Enfin, il fait fausse route lorsqu'il soutient que l'intimé n'aurait pas fourni d'informations concernant la date de conclusion du bail, puisqu'à l'appui de l'allégué 48 de sa demande, le recourant a offert la preuve par témoin, à savoir son épouse [...] qui a clairement répondu que son mari louait cette parcelle lui-même depuis 1985, son père l'ayant louée avant depuis longtemps.

**4.3** Le recourant prétend que le premier juge aurait de manière arbitraire considéré que la résiliation du contrat de bail avait été contestée par l'intimé. Selon lui, le fait de ne pas renvoyer la formule officielle ne saurait être interprété comme tel, ce d'autant plus que l'utilisation de cette formule ne serait pas requise pour la résiliation d'un contrat de bail à ferme agricole. Par ailleurs, la première correspondance que l'intimé aurait adressée au représentant de l'ancien propriétaire daterait du 25 mai 2016, soit 17 mois après la résiliation, ce qui exclurait de retenir que l'intimé aurait agi conformément au principe de la bonne foi.

Le recourant reconnaît lui-même qu'une contestation est bel et bien intervenue auprès du vendeur à tout le moins le 25 mai 2016. A cela s'ajoute, comme le relève à juste titre l'intimé, qu'un entretien entre [...] SA et l'intimé a eu lieu après réception du courrier de résiliation. En effet, il ressort du courrier du 30 novembre 2015 que [...] SA a « confirmé » la volonté de transférer la parcelle libre de tout bail et s'est référée à un

entretien avec l'intimé à ce sujet. Ainsi, dans la mesure où l'intimé a sciemment omis de retourner la formule officielle de résiliation et a également contesté dite résiliation par oral auprès du recourant lors d'un entretien avec [...] SA à une date antérieure au 30 novembre 2015, le fait que le premier juge ait retenu que « le demandeur a[vait] contesté cette résiliation de contrat de bail auprès du vendeur » ne saurait être qualifié d'arbitraire.

Pour le surplus, la critique qui porte sur le principe de la bonne foi est indépendante de celle portant sur une constatation arbitraire des faits. Il n'y a pas lieu d'y répondre à ce stade.

**4.4** Le recourant allègue qu'en retenant que « le vendeur a régulièrement informé le défendeur des prises de position du demandeur comme l'atteste son courrier du 19 octobre 2016 » sans préciser que cela concernerait seulement les prises de position communiquées à compter du 25 mai 2016, le premier juge sous-entendrait que le recourant aurait été informé des prises de position antérieures à cette date, ce qui serait inexacte.

Il ressort pourtant du courrier précité que le recourant admet expressément le fait que [...] SA l'a régulièrement tenu informé des prises de position de l'intimé. Il ne précise en revanche nullement qu'il faisait uniquement référence aux prises de position intervenues à partir du 25 mai 2016. On ne décèle ainsi pas d'arbitraire dans les constatations du premier juge, ni d'ailleurs dans le résultat, lequel n'est au demeurant nullement explicité.

**4.5** Pour le recourant, rien ne permettrait de dire que l'intimé aurait pris peur et aurait quitté la parcelle afin de sauvegarder ses biens. Selon lui, à défaut de tout élément permettant d'établir ces circonstances, le premier juge aurait simplement dû retenir que l'intimé avait restitué la parcelle litigieuse avant la fin du mois de janvier 2016.

L'arbitraire dans le résultat n'est pas réalisé s'agissant de la constatation critiquée, le fait que l'intimé ait ou non pris peur et qu'il ait quitté la parcelle afin de sauvegarder ou non ses biens n'est pas en soi à même d'amener à un résultat différent. Aucune démonstration allant dans ce sens n'est entreprise dans le recours.

**4.6** Enfin, le recourant fait grief au premier juge de ne pas avoir retenu une situation personnelle des parties conforme à la réalité, retenant notamment à tort que l'intimé serait agriculteur. Selon lui, le fait que le recourant posséderait quelque 40 vaches et 800 moutons, qu'il habiterait à quelque 150 mètres de la parcelle litigieuse, qu'il aurait une bergerie à quelque 50 mètres de cette même parcelle et donc que la parcelle en question lui serait nécessaire ou le fait que l'intimé n'aurait pas de numéro d'exploitant agricole, ni de bétail et qu'il aurait vendu en 2016 une partie importante du terrain qui servait à son exploitation auraient dû être retenus, dès lors que l'intimé, en audience, n'aurait pas contestés ces éléments, respectivement les auraient reconnus.

Outre la référence à ce qui a été reconnu ou non contesté en audience, le recourant ne démontre pas l'arbitraire en lien avec d'autres éléments de preuve qui n'auraient pas été pris en compte pour établir ces faits. Sous l'angle de la critique formulée, il n'apparaît pas, à la lecture du procès-verbal d'audience, que les parties aient été interpellées sur ces questions. A tout le moins, le procès-verbal n'en fait pas état, et encore moins ne retranscrit d'éventuelles réponses apportées sur ces points. A défaut, on ne saurait suivre le recourant et considérer, sur la base de la seule démonstration faite en lien avec l'arbitraire dans la constatation des faits – laquelle est uniquement développée en lien avec le positionnement des parties en audience – que ces faits auraient dû être retenus.

Au surplus, s'agissant de la qualité d'exploitant agricole de l'intimé retenue par le premier juge, celui-ci a considéré que le recourant n'avait pas démontré que l'intimé ne l'était pas ou plus au sens de l'art. 2 OTerm (Ordonnance sur la terminologie agricole et la reconnaissance des formes d'exploitation du 7 décembre 1998 ; RS 910.91) et avait échoué

par conséquent à démontrer le contraire, ce qui, au vu de ce qui précède, peut être confirmé.

## **5.**

**5.1** S'agissant encore des faits retenus par le premier juge, le recourant se plaint d'une appréciation arbitraire des preuves du fait qu'il a considéré qu'il n'avait pas démontré que [...] SA souhaitait vendre plusieurs parcelles au même acquéreur, que l'intimé en avait été informé, qu'une offre en ce sens lui avait été faite, qu'il l'aurait refusée et que [...] SA aurait alors renoncé à la vente. Il soutient d'une part que l'intimé aurait admis les allégué en questions (all. 77 et 78) en y apportant quelques précisions et d'autre part qu'il aurait pour le surplus apporter la preuve de ses allégations par le courrier du notaire, Me [...], du 15 juillet 2016.

**5.2** Selon l'art. 150 al. 1 CPC, la preuve a pour objet les faits pertinents et contestés. Tant qu'il n'y pas d'aveu, le fait doit être tenu pour contesté (CACI 21 novembre 2017/533).

L'art. 157 CPC dispose que le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées. Autrement dit, le juge apprécie librement la force probante de celles-ci en fonction des circonstances concrètes, sans être lié par des règles légales et sans être obligé de suivre un schéma précis (ATF 133 I 33 consid. 2.1 ; TF 5A\_250/2012 du 18 mai 2012 consid. 7.4.1). L'appréciation des preuves par le juge consiste, en tenant compte du degré de la preuve exigé, à soupeser le résultat des différents moyens de preuves administrés et à décider s'il est intimement convaincu que ce fait s'est produit et, partant, s'il peut le retenir comme prouvé (TF 5A\_812/2015 du 6 septembre 2016 consid. 5.2).

**5.3** Le premier juge a retenu que le défendeur n'avait pas démontré que [...] SA souhaitait vendre plusieurs parcelles au même acquéreur, que le demandeur en avait été informé, qu'une offre en ce sens lui avait été faite, qu'il l'avait refusée et que [...] SA aurait alors

renoncé à la vente. Il a notamment considéré que ces allégations ne reposaient que sur le courrier du 15 juillet 2016 de Me [...], notaire. Or il était apparu que ce dernier était le mandataire du vendeur, de sorte que ces écrits reflétaient la position de son mandant et sa vraisemblable partialité.

**5.4** En l'espèce, il convient en premier lieu d'examiner si l'intimé a admis, comme le prétend le recourant, les allégués litigieux et, dans le cas contraire, la force probante des pièces offertes à l'appui de ces derniers.

Les allégués auxquels se réfèrent le recourant sont les allégués 77 et 78 dont la teneur est la suivante : « [...] SA souhaitait vendre plusieurs parcelles au même acquéreur » « Le demandeur en a été informé et [...] SA lui a proposé d'acquérir les différentes parcelles en question ». L'intimé s'est à cette occasion déterminé comme suit : « Admis que c'est M. [...] qui a proposé au demandeur les différentes parcelles en question ». Force est de constater que l'intimé ne fait qu'admettre que c'est M. [...] qui a proposé au demandeur les différentes parcelles en question.

Quant à la pièce offerte à l'appui de ces allégués, soit le courrier du 15 juillet 2016 de Me [...] (pièce 20), l'appréciation du premier juge doit être confirmée, l'arbitraire dans le résultat n'étant aucunement démontré. En effet, si le notaire a instrumenté la vente et a procédé à des appels d'offres, il apparaît également qu'il était le mandataire du vendeur, de sorte que ses dires reflétaient la position du recourant. Par ailleurs, l'all. 79 qui indique que l'intimé aurait refusé une offre du vendeur est contredit par le courrier du notaire du 24 juin 2016 qui lui demande de bien vouloir l'excuser de ne pas avoir répondu à son offre du 2 avril 2014.

Pour le surplus, on ne voit pas en quoi les faits en question auraient une force déterminante pour la résolution du litige, le recourant n'apportant aucune explication à ce sujet.

En définitive, les griefs du recourant se rapportant aux constatations arbitraires des faits examinés aux considérants 4 et 5 doivent être rejetés dans leur ensemble. On peut dès lors se référer à l'état de fait tel que retenu par le premier juge.

## **6.**

**6.1** Le recourant plaide ensuite l'irrecevabilité de la demande faute d'intérêt pour agir de l'intimé. Il soutient que ce dernier ne serait plus exploitant agricole, qu'il ne pourrait plus prétendre aux paiements directs, qu'il n'aurait plus d'intérêt économique à exploiter cette parcelle, qu'il aurait vendu une partie du terrain qui servait précédemment à son exploitation et qu'il n'aurait plus de bétail.

**6.2** La qualité pour recourir suppose un intérêt actuel et pratique à obtenir l'annulation ou la réforme de la décision attaquée (art. 59 al. 2 let. a CPC ; TF 1B\_111/2010 du 7 mai 2010 ; ATF 135 I 79 consid. 1.1 ; ATF 128 II 34 consid. 1b). L'absence d'un tel intérêt, qui doit être constatée d'office, entraîne l'irrecevabilité du recours (CACI 7 juillet 2014/369).

**6.3** Force est de constater que le recourant fonde son argumentation sur des faits qui n'ont pas été retenus et en cela sa critique est irrecevable. Sur la base des faits retenus, l'intérêt pour agir du demandeur et intimé à la présente procédure ne fait pas défaut et c'est à juste titre que le premier juge est entré en matière. En effet, l'épouse de l'intimé bénéficie de paiements directs et ce dernier est lui-même propriétaire de nombreuses parcelles à [...] comme l'attestent la décision du Service de l'agriculture et de la viticulture du 7 novembre 2017 et le bordereau d'impôt foncier établi par la bourse communale le 16 octobre 2017. Ainsi, l'intimé, en tant qu'agriculteur, dispose d'un intérêt légitime à exploiter l'outil de production qu'est la parcelle litigieuse et a donc un intérêt actuel et pratique à obtenir l'annulation ou la réforme de la décision attaquée.

## **7.**

**7.1** Le recourant évoque également la subsidiarité de l'action en constatation. Il prétend que l'intimé aurait pu agir par la voie de l'action en réintégrande (art. 927 al. 1 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210]) s'il avait voulu jouir de la parcelle litigieuse ou entamer une procédure pour annuler la vente de celle-ci, puisqu'il semblerait remettre en cause sa validité. Selon lui, l'action en constatation ne lui serait d'aucune utilité immédiate et servirait tout au plus de préalable à une future action condamnatoire ou formatrice subséquente, ce qui ne serait pas admissible. Pour cette raison, le recourant estime que le premier juge aurait dû déclarer irrecevable la demande de l'intimé en constatation de l'inefficacité de la résiliation du contrat.

**7.2** Aux termes de l'art. 88 CPC, le demandeur intente une action en constatation de droit pour faire constater par un tribunal l'existence ou l'inexistence d'un droit ou d'un rapport de droit.

L'action en constatation est recevable lorsque le demandeur a un intérêt digne de protection – qui peut être de fait et non seulement juridique – à la constatation immédiate. Tel est notamment le cas lorsque les relations entre parties sont incertaines et que cette incertitude peut être levée par le constat judiciaire. N'importe quelle incertitude ne suffit pas ; encore faut-il que la poursuite de cette incertitude ne puisse être exigée du demandeur, parce qu'elle le limite dans sa liberté de décision (TF 4A\_248/2015 du 15 janvier 2016 consid. 2.4 ; TF 4A\_280/2015 du 20 octobre 2015 consid. 6.2.1 ; ATF 141 III 68 consid. 2.3).

L'intérêt pratique à une constatation de droit fait normalement défaut pour le titulaire du droit lorsque celui-ci dispose d'une action en exécution, en interdiction ou d'une action formatrice, immédiatement ouverte, qui lui permettrait d'obtenir directement le respect de son droit ou l'exécution de l'obligation. Dans ce sens, l'action en constatation de droit est subsidiaire par rapport à une action condamnatoire ou à une action formatrice, seules des circonstances exceptionnelles pouvant conduire à admettre l'existence d'un intérêt à la constatation de droit bien

qu'une voie d'exécution soit ouverte (ATF 135 III 378 consid. 2.2 et les réf. cit.).

**7.3** En l'espèce, le recourant ne peut être suivi. L'intimé a été fermier de la parcelle n° [...] pendant de nombreuses années et a, de ce fait, un réel intérêt à pouvoir poursuivre l'exploitation qu'il a menée durant ces années. Sans obtenir un constat selon lequel il est bien fermier de la parcelle en question, il ne lui sera pas possible de reprendre ladite exploitation, sans qu'il importe que le recourant soit au bénéfice d'un contrat de vente portant sur une parcelle libre de fermier. L'intimé ne pouvait que faire constater qu'il est toujours fermier dans un premier temps puis exercer son droit de préemption, lié à la vente précitée.

En effet, l'intérêt de l'intimé à la constatation de l'inefficacité de la résiliation réside dans le fait, qu'en sa qualité de fermier au moment où la vente a eu lieu, il aurait dû être en mesure de faire valoir son droit de préemption selon l'art. 47 al. 2 LDFR (Loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991 ; RS 211.412.11). Le 2 avril 2014 déjà, soit avant la résiliation du contrat, l'intimé avait fait part de son intérêt à Me [...] - notaire ayant instrumenté la vente de la parcelle - d'acquérir cette dernière ; son courrier était cependant resté sans réponse. L'intimé ne pouvait dès lors agir autrement qu'en faisant constater qu'il était toujours fermier afin de pouvoir exercer dans un deuxième temps son droit de préemption. Il ne pouvait agir directement en exécution de son droit de préemption, puisqu'il se serait vu opposer la résiliation du contrat de bail. Ainsi, l'intimé ne pouvait pas obtenir directement le respect de son droit et les conditions exigées par la jurisprudence pour que l'action constatatoire soit recevable sont en l'état réalisées.

Il n'est pas non plus concevable de laisser tolérer cette incertitude dans la mesure où à terme, soit le 31 mai 2021, l'intimé perdrait dans tout les cas sa qualité d'exploitant agricole. Par le biais de la constatation judiciaire, cette incertitude peut effectivement être levée, ce qui permettra ensuite à l'intimé de faire valoir le droit précité.

Enfin, s'agissant du caractère subsidiaire de l'action constatatoire par rapport à l'action en réintégration de l'art. 927 al. 1 CC soulevé par le recourant, celui-ci fait à nouveau fausse route. Ce n'est en effet que par un constat relatif à sa qualité de fermier de la parcelle que le droit de préemption de l'intimé pourra être exercé. Or l'action en réintégration a pour fonction d'empêcher que la possession ne soit usurpée et vise à rétablir rapidement l'état antérieur. Elle ne conduit pas à un jugement sur la conformité au droit de cet état de fait. Elle n'assure au demandeur qu'une protection provisoire (ATF 144 III 145 consid. 3.1 et les réf. cit.). En exerçant cette action, l'intimé n'aurait pas obtenu le constat relatif à sa qualité de fermier de la parcelle, constat nécessaire pour exercer son droit de préemption.

## **8.**

**8.1** Selon le recourant, la résiliation litigieuse ne pourrait en aucun cas être inefficace en soi. Elle pourrait tout au plus l'être pour le terme pour lequel elle a été donnée. Dès lors, la demande de l'intimé, qui tendait uniquement à demander la constatation de l'inefficacité de la résiliation, aurait dû être rejetée, le premier juge ne pouvant pas la constater.

**8.2** Encore une fois, le recourant, qui joue sur les mots, ne peut pas être suivi. Il ressort des conclusions de la demande que si l'intimé a certes conclu à ce que l'inefficacité de la résiliation du contrat de bail à ferme agricole soit constatée, il a également conclu à ce qu'il soit constaté que ledit contrat arrive à échéance en juillet 2023. A cela s'ajoute que le premier juge n'a pas seulement retenu que la résiliation était inefficace, mais a aussi considéré que le contrat était résilié pour le terme de printemps au 31 mai 2021.

Le grief est sans consistance.

## **9.**

**9.1** Le recourant dénonce une violation du principe de disposition, au sens de l'art. 58 CPC. Faisant une lecture littérale de la conclusion II de la demande, il relève que l'intimé n'aurait pas demandé à ce que le premier juge constate que les effets de la résiliation soient reportés au mois de juillet 2021, mais bien que « la période de six ans de validité du contrat de bail arrive à échéance au mois de juillet 2021 ». Selon lui, en constatant que « le contrat de bail à ferme agricole portant sur la parcelle n° [...] de la Commune de [...] liant le fermier Q.\_\_\_\_\_ d'avec le propriétaire E.\_\_\_\_\_ est résilié pour le terme de printemps au 31 mai 2021 », le premier juge aurait accordé à l'intimé autre chose que ce qu'il avait demandé et aurait ainsi violé le principe de disposition.

**9.2** En vertu du principe de disposition, le tribunal ne peut accorder à une partie ni plus ni autre chose que ce qui est demandé, ni moins que ce qui est reconnu par la partie adverse (art. 58 CPC). Il convient de déterminer, lorsque le tribunal n'alloue pas strictement les conclusions du demandeur, s'il reste néanmoins dans le cadre des conclusions prises, sans allouer plus que ce qui est demandé ni étendre l'objet de la contestation à des points qui ne lui ont pas été soumis (TF 4A\_627/2015 du 9 juin 2016 consid. 5.2). Au surplus, le principe de disposition n'interdit pas au tribunal de déterminer le sens véritable des conclusions et de statuer sur cette base, plutôt que selon leur libellé inexact (TF 5A\_621/2012 du 20 mars 2013 consid. 4.3.1 ; TF 5A\_657/2014 du 27 avril 2015 consid. 8.1).

**9.3** A nouveau, le recourant joue sur les mots. On ne saurait dire que le premier juge a été au-delà des conclusions prises par l'intimé, puisqu'il s'est, en substance, prononcé sur le terme pour lequel la résiliation est efficace – ou produit ses effets –, conformément à ce qui était requis par l'intimé. Il n'est au surplus pas nécessaire pour que l'art. 58 CPC soit respecté que le juge reprenne mot pour mot les termes de la conclusion.

**10.**

**10.1** Le recourant dénonce une violation des règles sur le fardeau de la preuve. Il soutient que, contrairement à ce que le premier juge a retenu, l'application de l'art. 8 CC dans le cadre de l'action en constatation de l'inefficacité de la résiliation imposerait au fermier – qui souhaite faire constater ladite inefficacité – de prouver le motif de celle-ci. Ainsi, selon lui, il appartenait à l'intimé de prouver que le congé n'avait pas été donné pour le bon terme et, surtout, d'alléguer et de démontrer le terme pour lequel il aurait dû être donné, conformément à ses conclusions. Le recourant reproche à l'intimé de ne pas avoir donné les éléments suffisants au premier juge pour permettre de déterminer cette date.

**10.2** Le premier juge a considéré que, de manière générale, le bailleur supporte le fardeau de la preuve de la résiliation ou du report de celle-ci. Le bailleur qui réclame la restitution de l'objet loué doit prouver l'existence d'un contrat de bail entre les parties, la remise des objets loués au locataire et la résiliation du contrat de bail, laquelle fonde l'obligation de restitution (TF 4A\_41/2011 du 27 avril 2011 consid. 2.2). C'est en effet le bailleur qui déduit un droit, à savoir celui de résilier le bail à ferme agricole. Celui-ci doit prouver le délai le plus court possible pour pouvoir se séparer de son fermier le plus rapidement possible (art. 8 CC). Le premier juge a ajouté qu'en application de ce principe, il incombait au bailleur – qui supporte le fardeau de la preuve – de prouver quand le contrat a débuté.

**10.3** En l'espèce, l'inefficacité du congé est réalisée du seul fait que le congé n'a pas été donné pour un des deux termes conventionnels. En effet, à défaut de convention contraire, le congé ne peut être donné que pour le terme de printemps ou d'automne admis par l'usage local (art. 16 al. 3 LBFA). C'est ce que le premier juge a dûment retenu et qui n'est pas remis en cause ici, le recourant ne discutant que de l'impossibilité de déterminer le terme pour lequel le congé aurait dû être donné.

L'intimé a allégué dans sa demande qu'il était locataire de la parcelle n° [...] depuis bien plus longtemps qu'août 1999 (all. 48 à lire en lien avec l'all. 47) et a offert comme moyen de preuve les déclarations de

partie et témoin. Comme déjà mentionné, à l'audience de jugement du 26 avril 2018, le témoin [...] a déclaré, en réponse à l'allégué 48, que sa teneur était exacte et que son mari « lou[ait] cette parcelle lui-même depuis 1985 », le père de celui-ci l'ayant louée avant depuis longtemps. Dans la mesure où le recourant n'hésite pas à faire référence au témoignage de la femme de l'intimé, on s'y référera ici, ce d'autant qu'il n'apporte aucun élément qui permettrait de mettre en doute son contenu et ne prétend pas qu'il serait inutilisable.

Sur la base de ce qui précède, on ne saurait suivre le recourant lorsqu'il soutient que l'intimé n'a pas démontré le terme pour lequel le congé aurait dû être donné, sans qu'il ne soit nécessaire d'examiner plus avant le grief, qui peut demeurer pour le surplus en l'état.

Si l'on tient compte de l'année 1985 comme date de début du contrat, la résiliation aurait pu se faire au plus tôt pour le printemps 2015 et donnée une année en avance, soit au printemps 2014, voire encore en automne 2014. Elle a toutefois été faite au mois de décembre 2014, soit tardivement, ce qui permet de confirmer le raisonnement du premier juge. Celui-ci a en effet retenu que le contrat avait été renouvelé tacitement le 22 décembre 2014, soit le jour précédent la résiliation, puis celle-ci avait été reportée au terme de printemps 2021. On relève par ailleurs que le recourant ne remet pas en cause le calcul opéré à cet égard par le premier juge, en particulier le report au printemps suivant du fait de la résiliation intervenue en décembre. Il n'y a donc pas lieu d'y revenir.

## **11.**

**11.1** Le recourant développe un dernier grief en lien avec le principe de la bonne foi. Il soutient qu'en omettant de contester la résiliation du 23 décembre 2014, puis en restituant la parcelle au mois de janvier 2016, l'intimé aurait manifesté au recourant ainsi qu'à l'ancien propriétaire qu'il reconnaissait l'efficacité de la résiliation litigieuse pour le terme donné. Il ajoute qu'en attendant la fin du mois de mai 2016 pour manifester à l'ancien propriétaire le fait qu'il tenait pour inefficace la

résiliation, la fin du mois de septembre 2016 pour l'annoncer au recourant et, enfin, la fin du mois de février 2017 pour saisir l'autorité de conciliation, l'intimé aurait adopté un comportement contradictoire constitutif d'un abus de droit manifeste qui ne saurait être protégé.

**11.2** Contrairement à ce que soutient le recourant, le comportement de l'intimé, qui a fait suite à la résiliation signifiée le 23 décembre 2014 pour le 31 décembre 2015, ne saurait être qualifié d'abusif. En effet, à l'instar de ce qui a été retenu précédemment, si l'intimé s'est certes opposé par écrit à la résiliation le 25 mai 2016, soit après avoir restitué la parcelle litigieuse en janvier 2016, il n'est, avant cela, pas resté inactif. En effet, comme l'atteste le courrier du 30 novembre 2015 de [...] SA, l'intimé s'est opposé oralement à dite résiliation lors d'un entretien qu'il a eu avec cette dernière. Il a par ailleurs manifesté son opposition en omettant de retourner la formule officielle de résiliation. Le grief d'abus de droit dénoncé par le recourant ne trouve dès lors aucun ancrage.

**12.** Compte tenu de ce qui précède, le recours doit être rejeté et la décision entreprise confirmée.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge du recourant qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

L'intimé a procédé par le truchement d'un mandataire professionnel et a donc droit à des dépens qui peuvent être arrêtés à 1'500 fr., compte tenu des difficultés de la cause, de la valeur litigieuse, de l'ampleur du travail et du temps vraisemblablement consacré à la procédure de deuxième instance (art. 95 al. 1 let. b CPC et art. 3 al. 2 et 8 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

Par ces motifs,  
la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal,  
p r o n o n c e :

- I. Le recours est rejeté.
- II. Le jugement est confirmé.
- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge du recourant E. \_\_\_\_\_.
- IV. Le recourant E. \_\_\_\_\_ doit verser à l'intimé Q. \_\_\_\_\_ la somme de 1'500 fr. (mille cinq cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Olivier Bastian pour E. \_\_\_\_\_,
- Me Benjamin Schwab pour Q. \_\_\_\_\_.

La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est inférieure à 30'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours

constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- M. le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois.

La greffière :