

CHAMBRE DES RECOURS

Séance du 29 décembre 2010

Présidence de M. CREUX, juge président
Juges : MM. Denys et Krieger
Greffier : Mme Bourckholzer

Art. 7, 8, 16, 27 al. 4, 41, 45 LBFA; 2 CC; 18 al. 1 CO; 451 ch. 3, 452 al. 2, 456a CPC-VD

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **A.X.** _____, à [...], demandeur, contre le jugement rendu le 2 décembre 2009 par le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte dans la cause divisant le recourant d'avec **A.S.** _____, à [...], et **B.S.** _____, à [...], défendeurs.

Délibérant en audience publique, la cour voit :

En fait :

A. Par jugement du 2 décembre 2009, dont les considérants ont été notifiés le 5 mai 2010, le Président du Tribunal d'arrondissement de La Côte a dit que le bail à ferme agricole conclu le 29 mars 2001 entre A.X. _____ d'une part et A.S. _____ et B.S. _____ d'autre part, portant sur le domaine U. _____ de la Commune de [...] arrivera à échéance le 31 mars 2010 (I), prolongé le bail à ferme agricole mentionné sous chiffre I ci-dessus jusqu'au 31 mars 2016 (II), arrêté les frais et dépens (III et IV) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

La Chambre des recours fait sien l'état de fait de ce jugement qui est le suivant :

« 1. a) Depuis plus d'un siècle, la famille A.X. _____ exploite en qualité de fermier le domaine U. _____, à [...], dont l'hoirie A.F. _____, soit actuellement les intimés A.S. _____ et B.S. _____, est propriétaire.

Le 22 mars 1990, B.X. _____, le père du requérant A.X. _____, et l'hoirie A.F. _____ ont signé un contrat de bail à ferme portant sur les domaines U. _____ et B. _____. L'article 1 de ce contrat prévoyait que le bail commençait le 1er avril 1990, pour une durée de neuf ans, soit pour se terminer le 31 mars 1999, et que s'il n'était pas résilié pour le 31 mars 1999, il se reconduirait tacitement pour une période de six ans, et ainsi de suite de six ans en six ans, toute dénonciation devant être notifiée par écrit sous pli recommandé, une année avant son échéance et pour la suite, une année avant une échéance de six ans.

Jusqu'en 1994, B.X. _____ a été seul titulaire du bail à ferme agricole sur le domaine U. _____. Puis, l'hoirie A.F. _____, B.X. _____ et le requérant ont signé un avenant au contrat de bail conclu le 22 mars 1990, prévoyant en substance que, à compter du 1er avril 1994, le requérant devenait co-preneur avec son père du bail à ferme précité, sachant que ce bail arrivait à échéance le 31 mars 1999, et étant précisé que les autres clauses et conditions ne subissaient pas de modification.

b) Rytz & Cie SA, à [...], s'occupe de la gestion du domaine des intimés.

c) Le requérant a précisé être marié et père de deux enfants.

Il est administrateur, sans signature, des N._____ Société coopérative, société coopérative inscrite le 3 août 1910 au registre du commerce de canton de [...], dont le siège est à [...].

2. a) Par décision prise au cours de sa séance du 12 octobre 2000, la Commission d'affermage du canton de Vaud a décidé de fixer le fermage maximum à 37'490 fr. (653 fr. par hectares (sic), pour un total de 57,44 hectares). Cette décision précise notamment qu'en cas de décision en constatation fixant un fermage maximum, les parties sont libres de convenir d'un fermage inférieur. Elle cite également la teneur de l'article 41 LBFA.

b) Le 29 mars 2001, le requérant et les intimés ont signé un nouveau contrat de bail à ferme portant sur les domaines U._____ et B._____, et dont la teneur est la suivante :

"(...)

Il est convenu du bail à ferme ce qui suit :

Madame B.S._____ et Monsieur A.S._____ ont remis et remettent à bail à Monsieur A.X._____, qui accepte, à savoir :

1) Le domaine dit « U._____ » qui comprend :

a) au territoire de la commune de [...], lieux dits « U._____ », « W._____ », « O._____ », des biens-fonds en nature de pré-champ et de bâtiments ;

b) un appartement dans la maison de maîtres comprenant tout le rez-de-chaussée et la cave ;

c) les trois bâtiments ruraux, soit granges, écuries, cave, four, appartement des employés et dépendances annexes. Le propriétaire se réserve la libre jouissance de l'appartement du premier étage et du réduit au-dessus des garages, avec leur dépendances naturelles, soit le garage à deux places, un bûcher sous l'escalier entre les deux garages, la partie Est du jardin et le pavillon, avec tous droits de passage, d'usage et d'accès en faveur du propriétaire, de ses locataires, ou du personnel.

2) Le domaine dit « B._____ » qui comprend :

a) au territoire de la commune de [...], lieu dit « U._____ », des biens-fonds en nature de pré-champ, bâtiment et place ;

b) deux écuries à chevaux, grange, une remise (ancien atelier) faisant partie de la ferme B._____ et un rural [...], et un hangar en lisière du bois.

Le total de la superficie agricole est de 5'744,57 hares (sic).

Les clauses et conditions suivantes régissent ce bail :

Article 1 :

Le présent bail commence le premier avril deux mille un pour une durée de neuf ans, soit pour se terminer le trente et un mars deux mille dix.

S'il n'est pas résilié pour le trente et un mars deux mille dix, il se reconduira tacitement pour une période de six ans, et ainsi de suite de six ans en six ans.

Toute dénonciation du présent bail doit être notifiée par écrit sous pli recommandé, une année avant son échéance et pour la suite, une année avant une échéance de six ans.

Article 2 :

Le fermage du domaine U. _____ et du domaine B. _____ est fixée par le rapport de la Commission d'Affermage du Canton de Vaud ci-annexé.

Le fermage est payable par semestre échu, chaque premier avril et premier octobre, en mains du propriétaire ou de ses représentants désignés.

Le fermier paiera en plus les taxes communales de messeillerie et tauperie afférentes à la surface affermée.

Article 3 :

Le fermier, à libération du propriétaire, est responsable personnellement et pour les terrains et bâtiments affermés de toutes obligations légales ou réglementaires fédérales, cantonales ou communales (communes, corvées, luttés contre tous parasites, ramassage de hannetons et vers blancs, obligations culturelles, livraisons obligatoires). Il s'astreindra de même, et sans pouvoir s'en prévaloir pour une réduction du fermage, à toutes restrictions légales sur le plan cultural.

Article 4 :

Il est interdit au fermier de sous-louer tout ou partie du domaine ou des bâtiments affermés.

Article 5 :

L'entretien de la chaufferie de la maison de maîtres est à la charge du propriétaire. En revanche, le fermier assume la responsabilité du bon fonctionnement et du réglage de la chaufferie. La répartition du paiement des combustibles sera fixée après réception de l'expertise annexée au présent bail.

Article 6 :

Le fermier veille au bon fonctionnement du réseau privé d'eau.

Article 7 :

L'ensemble des investissements consentis par le fermier jusqu'au 1er avril 2001 sera amorti au 1er avril 2010. Après cette date, aucune indemnité au sujet de ces derniers investissements ne pourra être demandée au propriétaire. Les amortissements des futurs investissements consentis par le fermier après le 1er avril 2001 feront chacun l'objet d'un accord préalable.

Le fermier ne peut disposer du contingent laitier, par vente, sans l'accord exprès du bailleur ; en cas d'abandon du bétail, le contingent revient au bailleur (article 29 alinéa 1 de l'ordonnance concernant le contingentement de la production laitière). Si le fermier vend le contingent, il sera exigible dès que le bailleur a eu connaissance de la transgression. Le fermier paiera CHF 2.00 par kg au propriétaire.

Article 8 :

Le fermier est tenu d'assurer suffisamment son bétail, son chédail, ses récoltes et son mobilier. En cas de sinistre, il est personnellement responsable de toute sous-assurance (sic)

Article 9 :

Le fermier s'engage à avoir en tout temps le bétail, le mobilier et le matériel d'exploitation correspondant à l'importance du domaine affermé.

En cas d'abandon du bétail, et même si le fermier continue à cultiver les terres du domaine, le propriétaire se réserve le droit de disposer de l'appartement du rez et de celui des employés.

Article 10 :

Le propriétaire pourra en tout temps exercer le droit de rétention prévu à l'article 286 du Code des Obligations sur le bétail, sur le chédail et le mobilier du fermier. Aucun engagement du bétail ne pourra être fait sans l'assentiment écrit du propriétaire ou de son représentant désigné.

Article 11 :

Le fermier cultivera et soignera le domaine en bon père de famille, sans excès, procédera aux assolements et fumures que commandent une exploitation rationnelle. Il maintiendra toujours en état les chemins, accès, canaux, fossés et drainages. Si de nouveaux drainages sont nécessaires, en principe le propriétaire fournira les drains et la pose en sera faite gratuitement par le fermier, sauf pour les travaux liés aux remaniements AF en cours. Si les matériaux nécessaires ne se trouvent pas sur la propriété pour l'entretien des chemins, le propriétaire les fournira, le fermier ayant à sa charge leur transport et épandage.

Article 12 :

Tous les fourrages, pailles, fumiers et ruclons produits sur le domaine devront y être utilisés ou consommés.

Article 13 :

A sa sortie, le fermier devra laisser tous les fourrages, pailles et fumiers existant alors.

Article 14 :

Le fermier ne pourra couper, arracher ou émonder aucun arbre sans l'autorisation préalable du propriétaire ou de son représentant désigné.

Article 15 :

Le fermier veillera à l'entretien des bâtiments affermés. Il signalera sans retard toutes réparations qui pourraient être à charge du propriétaire. Il est personnellement responsable de tous dommages résultant de ses fautes, imprudence ou négligence, comme celles des membres de sa famille, de son personnel ou imputables à son bétail.

Article 16 :

Le fermier devra, à sa sortie, rendre les bâtiments dans l'état où il les a reçus, usure normale réservée. Le fermier prend à sa charge toutes réparations locatives au sens de l'article 284 du Code des Obligations.

Article 17 :

Tous les locaux affermés, ainsi que les places, cour et dégagements attenants doivent être en permanence tenus en parfait état d'ordre et de propreté. Dans la cour, devant la maison côté Jura, le fermier laissera trois places de parc marquées pour le parking des occupants des étages. Le déneigement est à la charge du fermier. L'entretien des haies bordant l'avenue incombe au propriétaire.

Article 18 :

Toutes transformations ou modifications des aménagements des immeubles loués ne pourront être faites par le fermier qu'avec le consentement écrit préalable du propriétaire ou de son représentant. Toutes transformations ou installations faites par le fermier seront - à moins d'arrangement préalable contraire avec le propriétaire - enlevée par le fermier à sa sortie, les locaux devant être remis dans leur état primitif, à ses frais.

Il est convenu que l'amortissement de l'investissement de CHF 21'700.00 pour l'aménagement de la chambre à lait, amorti initialement à raison de 5 % dès le 1er avril 1992, soit par mesure de simplification, (sic) amorti à 100 % au 1er avril 2010.

Il est ici consigné que sont jusqu'à ce jour la propriété reconnue du fermier :

- Un hangar à fourrage près de la gravière ;
- A la cuisine, un banc d'angle, un chauffe-eau et l'appareillage d'eau chaude.

Article 19 :

Dans le logement des employés au-dessus du four, l'armoire d'angle du corridor, l'agencement de cuisine et les appareils ménagers (cuisinière, four, frigo, lave-vaisselle) appartiennent à Monsieur A.S._____. L'entretien de ces appareils incombe au fermier.

Article 20 :

La non-observation d'une des clauses du présent bail pourra être en tout temps invoquée comme circonstance grave au sens de l'article 291 du Code des Obligations.

Article 21 :

Toutes contestations qui pourraient surgir en cours ou en fin de bail seront tranchées souverainement par une commission arbitrale nommée par les parties, ou à défaut d'entente, par le Président du Tribunal du district d'Aubonne.

Article 22 :

Les dispositions du Code fédéral des Obligations sur le bail à ferme sont applicables subsidiairement pour tout ce qui n'est pas spécialement prévu.

Article 23 :

Le présent bail annule et remplace celui conclu entre parties le vingt-deux mars mille neuf cent nonante.
(...)"

c) Le 30 mars 2004, le requérant a adressé un décompte à Rytz & Cie SA, ayant la teneur suivante :

"(...)

Je vous fais parvenir le décompte concernant la répartition du mazout de chauffage, du sel pour l'adoucisseur d'eau à la cave et la vidange de la fosse sceptique.

Facture no 188663 du 10.12.2003	1'661.15
Facture no 190156 du 22.01.2004	1'261.--
Facture no 191606 du 01.03.2004	1'303.25
Moulin Schmutz sel pour adoucisseur	92.--
Vidange de la fosse sceptique le 25.11.2003	150.--

	<u>4'467.40</u>

2/3 part. à la charge de l'Hoirie A.F. _____	2'978.25
Déboucher fosse sceptique du jardin	50.—

A la charge de l'Hoirie A.F. _____
3'028.25

Fermage annuel : 43'114.—

½ annuité	21'557.--
Déduction selon décompte :	
3'028.25	

Montant qui vous sera versé ce jour :	<u>18'528.75</u>
---------------------------------------	------------------

(...)"

Le requérant a versé un montant de 18'528 fr. 75 à Rytz & Cie SA, valeur au 31 mars 2004.

3. Le 12 mars 2004, une enquête publique a été ouverte, sur la commune de [...], "sur une gravière de faible importance, avec demande de défrichage et reboisement compensatoire, au lieu dit « U. _____ », touchant la propriété" des intimés.

Par lettre recommandée du 29 mars 2004, le requérant a fait opposition à l'exploitation de cette gravière pour les motifs suivants :

"Je suis fermier du domaine U._____. Sur cette parcelle no [...] se trouve un hangar aménagé depuis une dizaine d'années en stabulation libre (en accord avec le propriétaire) pour une vingtaine de génisses. Il a été reconnu conforme aux normes législatives sur la détention d'animaux.

Ce hangar, inscrit au registre foncier comme bâtiment agricole, a été construit d'entente avec les anciennes familles de l'Hoirie A.F. _____ et à (sic) toujours figurer (sic) dans les différents baux. Aujourd'hui encore ce bâtiment agricole est inscrit dans mon bail à ferme comme faisant partie intégrante de ma propriété.

J'utilise cet endroit toute l'année et le peu de place dont je dispose pour mon bétail ne me permet pas de m'en séparer ni de déplacer ces animaux à un endroit trop éloigné. En effet, il s'agit de génisses que (sic) je dois, plusieurs fois par jour, contrôler les

éventuelles chaleurs. Donc, ce bâtiment doit se situer à proximité de mon centre d'exploitation.

Je regrette de falloir (sic) prendre ces dispositions, car, déjà depuis plus de 3 ans Monsieur A.S._____ étudie une solution pour me proposer une compensation à la démolition du hangar se trouvant sur le site de l'exploitation de la gravière. Il s'était même approché du service de l'aménagement du territoire pour étudier la possibilité d'agrandir ou de construire un hangar. (...) Malgré cela, et pendant tout ce laps de temps, les différentes discussions sont toujours restées vagues et rien de concret ne m'a été proposé.

Au vu de la situation, aucune disposition n'a été prise concernant le remplacement de cet outil de travail. C'est pourquoi, aujourd'hui je demande une pleine compensation avant la démolition de ce bâtiment agricole et avant le début de l'exploitation de la gravière."

Par courrier du 28 mai 2004, le Chef du Département de la sécurité et de l'environnement a notamment informé les intimés qu'il ne levait pas l'opposition du requérant en l'état de la connaissance du dossier administratif et qu'il leur était loisible de donner connaissance à la Division des carrières d'une convention civile passée avec le requérant, leur permettant de procéder à la destruction de son hangar agricole, ce qui lui permettrait alors de leur délivrer conjointement avec l'exploitant le permis de carrière sollicité.

Les intimés ont proposé au requérant de construire un nouveau hangar pour qu'il puisse y loger ses génisses. Ce hangar a été construit au nord-ouest de la ferme, soit sur la parcelle no 458, durant l'année 2006.

4. Par courrier du 21 février 2007, l'intimé s'est adressé au requérant en ces termes :

"concerne : avenant

(...)

Pour faire suite (sic) à notre entretien de janvier concernant le fermage et la nouvelle stabulation, je me permets de mettre par écrit mon point de vue.

- 1) Je propose un avenant au bail au 1er avril 2007, indiquant
 - a) loyer de 4'500.- pour la stabulation (3% de 150'000.-)
 - b) améliorations foncières : 1'143.- (soit 1% des versements anticipés à ce jour)
- 2) Comme je l'ai déjà indiqué, nous renoncerions pour l'instant à occuper l'écurie aux mozzons à côté de l'appartement B._____, et ceci à titre de geste de bonne volonté.
- 3) Pour compenser les inconvénients dus à la gravière, je propose de renoncer à ces augmentations pour 2006-7 et 2007-8.

Ce qui revient à dire que ces augmentations n'entreront en vigueur que le 1er avril 2008.

Si cela te convient et pour la bonne forme, je te prie de bien vouloir signer le double de cette lettre et de me la faire parvenir avant le 1er mars 2007.

(...)"

Par courrier du 6 mars 2007, le requérant a répondu ce qui suit aux intimés :

"(...)

D'abord, je tiens à vous remercier de la stabulation que vous m'avez faite à la place de mon hangar. Par contre, je ne suis pas d'accord de signer l'avenant que vous me proposer (sic) pour les raisons suivantes :

Pendant des générations, l'adaptation du fermage à U._____ a toujours été fixée par un organe officiel.

Je ne suis pas opposé à un nouveau calcul du bien que je vous loue, mais en tenant compte de tous les éléments, c'est-à-dire : les avantages, les investissements et les inconvénients que j'ai eus depuis quelques années.

Aussi, je vous laisse le soin de demander une nouvelle taxation du fermage par un expert agréé. Nous repartirons ainsi sur des bases justes qui seront bénéfiques pour le bailleur comme pour le fermier.

(...)"

Par courrier du 20 mai 2007, l'intimé s'est déterminé notamment de la façon suivante :

"(...), je ne compte pas faire appel (sic) une taxation générale avant le renouvellement du bail (1er avril 2010) ; l'avenant valable pour 2 ans (1er avril 2008 au 1er avril 2010) est la meilleure solution.

Tu es sans doute déjà informé du fait que la gravière ne payera pas la totalité de la construction de la nouvelle stabulation ; il manquera 150'000.-

Vu les améliorations importantes dont tu tires avantage, le montant mentionné dans ma première lettre est correct (ce montant représente uniquement l'intérêt de la dette, sans aucun amortissement) :

(..)

En conclusion, la signature d'un avenant pour 2 ans sans taxation globale est justifiée.

(...)"

Par courrier du 2 juillet 2007, l'intimé, pour l'hoirie, s'est adressé au requérant en ces termes :

"(...)

Après discussion avec B.S. _____, la situation se présente comme suit :

L'hoirie ne serait pas opposée à une prolongation du bail de 6 ou 9 ans dès 2010, à condition que :

- 1) le montant de la location de la stabulation soit fixé :
 - a) à partir du 1er avril 2008 à CHF 4'675.-/ année
 - b) du 1er octobre 2007 au 31 mars 2008 à CHF 2'335.-
- 2) le montant de CHF 1'143.- pour les améliorations foncières soit fixé jusqu'à la fin du syndicat, dès le 1er avril 08
- 3) pendant cette prolongation, le fermage reste maintenu au montant actuel.

Voilà quels sont les points qui devront figurer sur l'avenant à signer.

(...)"

Par courrier du 7 juillet 2007, le requérant a répondu notamment ce qui suit aux intimés :

"(...)

Les conditions que vous me proposez pour la location de la stabulation ne me satisfont pas. Vous ne prenez pas en compte les investissements que j'ai aussi supportés et la démolition de mon hangar qui m'appartenait ainsi que d'autres éléments.

Aussi, je me réfère à ma lettre du 6 mars 2007 dans laquelle je vous demandais de faire taxer le fermage par un organe officiel comme cela a été fait depuis les 5 générations qui se sont succédées à la location de vos biens.

Puisque vous ne désirez pas continuer ce mode de faire, mais que vous me proposer (sic) des montants à votre guise, je me permets, selon l'article 11 du bail à ferme agricole, de demander une révision de la valeur de rendement et une adaptation du fermage en tenant compte de tout (sic) les éléments. Je suis d'accord de payer le montant réel tout en restant dans la légalité.

(...)"

Par courrier du 16 juillet 2007, l'intimé, pour l'hoirie, s'est déterminé de la façon suivante :

"(...)

Je rappelle les préalables posés par l'hoirie pour une prolongation du bail :

- 1) le montant actuel du fermage ne doit pas baisser ;
 - 2)
 - a) la somme de 4'675.- ne représentant que la demi-annuité de la stabulation
- et**

b) la somme de 1'143.- représentant 1 % des améliorations foncières payées jusqu'à maintenant
figureront dans un avenant au bail actuel (qui se termine le 1er avril 2010).

Ces montants ne sont pas fixés « à ma guise », mais correspondent à une réalité.

Par ailleurs, tu parles d'investissement de ta part ; je rappelle que c'est toi-même qui a proposé d'aménager autour de la stabulation et de relier la source de réserve au tuyau posé aux frais de l'hoirie.

Dans ces conditions, je ne pense pas qu'une expertise soit nécessaire.

(...)"

5. Le 30 juillet 2007, le requérant a confié à E. _____ Sàrl, à Lausanne, une filiale de L. _____, une expertise visant à déterminer la valeur de rendement et du fermage maximum des biens-fonds agricoles appartenant aux intimés sur le territoire de la commune de [...]. E. _____ Sàrl a établi un rapport daté du 4 octobre 2007, arrivant à la conclusion que le fermage du domaine se monte à 32'470 francs. Il a notamment été tenu compte dans ce calcul de la stabulation construite en 2006.

Le 10 novembre 2007, l'intimé, pour l'hoirie, a établi une réponse, non signée, à ce rapport d'expertise, dont la teneur (sic) suivante :

"(...)

Le rapport d'expertise de L. _____ daté du début octobre nous est bien parvenu et a retenu toute notre attention.

Ce rapport applique les normes fixées par le guide fédéral d'estimation, lui-même basé sur la loi fédérale régissant le « bail à ferme ».

Ce rapport ignore curieusement que le taux de 3 % de la valeur de rendement va passer à 4 % et que le contingentement de lait peut faire l'objet d'un accord particulier.

L'hoirie constate que cette loi ainsi appliquée aboutit à une baisse systématique de fermage : 1990 : 50'420.-, 1992 : 47'440.-, 2001 : 43'114.-, 2007 : 37'492.- (32'470.- + 15 %) soit une dernière baisse de 13 %. Je ne connais pas d'entreprise chargée de l'entretien des bâtiments qui propose des baisses de prix comparable (sic).

Ce système de taxation n'est plus acceptable, car il ne permet plus à l'hoirie d'assurer une saine gestion financière.

Par ailleurs, au cours de l'année 2007, l'hoirie a proposé à plusieurs reprises au fermier une adaptation du fermage par le truchement d'un avenant au bail à ferme ; cette adaptation modeste tenait compte des améliorations considérables des conditions de travail pour le fermier ; à chaque fois ces propositions ne convenaient pas au fermier.

De plus, il est à noter que dans l'optique d'une stricte application de la loi par le biais du « guide fédéral d'estimation », le logement de 9 pièces du fermier est taxé 8'315.- en 2001 (soit 693.- par mois) et 6'493.- (soit 541.- par mois) en 2007. Au regard du marché, cette estimation est inacceptable.

En conclusions (sic), au vu de l'intransigeance de la loi fédérale sur le bail à ferme, et son étroite application basée sur le « guide » précité, l'hoirie ne pouvant plus assumer les frais d'entretien, elle ne peut continuer avec ce système de bail.

En conséquence, l'hoirie ne peut pas renouveler le bail à fermer (sic) au premier avril 2010."

Par lettre recommandée du 21 novembre 2007, le requérant a répondu ce qui suit aux intimés :

"(...)

Dans votre réponse, vous commentez le rapport d'expertise de L._____ et vous le contestez. Comme ce n'est pas moi qui ai calculé le montant du fermage et que Monsieur A.S._____ était présent lors de l'expertise, je pense qu'il vous faut vous adresser directement à l'organe officiel. Cet organe a réajusté le fermage sur la base de l'expertise et de la détermination du fermage [...] du 4 octobre 2000.

Vous citez : « L'hoirie constate que cette loi ainsi appliquée aboutit à une baisse systématique de fermage ». Je tiens à vous faire remarquer que de 1981, date à laquelle la famille A.X._____ a repris le domaine B._____ jusqu'en 1991, le fermage a passé de Frs 32'000.- à Frs 50'420.-. Les augmentations ont toujours été demandées par les propriétaires eux-mêmes. C'est seulement quand il s'agit d'une baisse de fermage que celui-ci est contesté.

Depuis 1870, la famille A.X._____ loue le domaine U._____ sous forme d'entreprise. Au cours de l'année 2007, vous m'avez proposé, en plus du fermage, de conclure un avenant au bail en louant la stabulation pour 4'675.-/par an et 1'143.-/an dès le 01.04.2008 pour les améliorations foncières qui ne sont pas terminées.

Bien que je savais que je pouvais bénéficier d'une baisse de fermage à la suite du nouveau Règlement fédéral d'estimation du 1er février 2004, je n'ai pas fait application de mon droit jusqu'à ce jour. Cependant, comme ces propositions sortaient largement de la légalité en introduisant des locations en plus de mon fermage, j'étais dans l'obligation d'intervenir. J'ai demandé une réadaptation en tenant compte de toutes les modifications intervenues depuis la dernière taxation (nouvelle stabulation, pertes de surfaces que le domaine a subi (sic) suite au remaniement parcellaire, etc ...).

Quant au logement que l'hoirie convoite depuis que vous êtes propriétaires, ce logement a toujours été un logement de service pour le fermier. Il a été rénové, aménagé, entretenu par la famille A.X._____.

En conclusion, vous marquez que l'hoirie ne peut pas renouveler le bail à ferme au premier avril 2010. Votre lettre du 10 novembre 2007 n'est pas signée. Aussi, je vous demande de me confirmer ou de m'infirmier dans les 10 jours, par lettre recommandée et signée s'il s'agit d'une résiliation de bail. De mon côté, j'ai aussi des droits juridiques et financiers à faire valoir.

(...)"

6. Le 12 décembre 2007, Rytz & Cie SA a adressé au requérant un courrier, signé également par l'intimé, au nom de l'hoirie, confirmant la résiliation du bail à ferme du domaine U._____ pour la prochaine échéance légale du 31 mars 2010. Ce courrier a également été adressé au requérant sous pli recommandé.

Par courrier adressé le 30 janvier 2008, le conseil du requérant a demandé à Rytz & Cie SA de bien vouloir lui transmettre la motivation du congé signifié (sic) à son client.

Par courrier du 15 février 2008, Rytz & Cie SA a transmis au conseil du requérant la réponse du propriétaire suivante :

"La motivation de la résiliation du bail à ferme est mentionnée dans la lettre du 10 novembre 2007, signée par Monsieur A.S. _____ et adressée à Monsieur A.X. _____, suite au rapport d'expertise L. _____ ; il y est précisé que la loi fédérale sur le bail à ferme et son application par le truchement du « guide », ne permet plus au propriétaire de gérer financièrement le domaine de manière à assumer les frais d'entretien ; il est donc logique que le propriétaire envisage d'autres solutions.

Telle est l'unique motivation du changement à prévoir."

7. a) Par courrier recommandé du 14 avril 2008, le conseil du requérant s'est adressé à Rytz & Cie SA en ces termes notamment :

"(...)

Concerne : (...), Domaine U._____ à [...], Monsieur A.X. _____

(...)

Mon client a constaté très récemment que le bâtiment qui se trouve à l'Ouest de la maison principale, dans lequel sont logés les ouvriers, est dans un état catastrophique et menace très certainement de s'écrouler rapidement.

En effet, d'une part l'ensemble des poutres qui maintiennent le toit sont dans un état de putréfaction très avancée, et d'autre part une fissure qui mesure maintenant plus d'un centimètre de large serpente tout au long des façades Sud et Nord de cette bâtisse.

Mon client a eu l'occasion de me préciser que cette fissure se serait agrandie de manière significative durant l'hiver passé.

(...)

Je vous invite dès lors à m'indiquer par retour du courrier quelles mesures votre mandant entend prendre pour réparer les défauts constatés.

Mon client se réserve de faire valoir ses prétentions notamment s'il doit reloger ses ouvriers ailleurs.

(...)"

Par courrier du 2 juillet 2008, Rytz & Cie SA a répondu au requérant que les intimés avaient décidé de cerner le bâtiment avec des barres d'acier sur tout le tour extérieur, de stabiliser le mur est par une reprise en sous-œuvre et requis des devis en ce qui concernait la charpente.

Par courrier du 12 août 2008, Rytz & Cie SA a transmis au conseil du requérant des devis concernant les réfections du bâtiment sis à l'ouest de la maison principale du domaine U._____.

Le requérant est alors intervenu auprès de la municipalité de [...], sollicitant que celle-ci entreprenne des démarches urgentes en vue de sécuriser le bâtiment [...] sis sur la commune. Par courrier du 9 janvier 2009, la municipalité de [...] a donné l'ordre aux intimés de sécuriser immédiatement et consolider de manière provisoire les poutres les plus atteintes du bâtiment [...] et d'entreprendre dans les meilleurs délais des travaux de réfection de la toiture et des façades.

b) Par courrier du 18 avril 2009, l'intimé, pour l'hoirie A.F._____, s'est adressé à la municipalité de [...] en ces termes notamment :

"Concerne : Salubrité du logement [...], parcelle [...]

(...)

Suite à la démolition de deux pignons, il a été constaté la mauvaise qualité des 4 murs.

Le maçon a pris la décision de renforcer le chaînage prévu en béton armé reliant les deux parties du bâtiment, datant de 1750 environ d'une part et de 1925 d'autre part.

A cet effet, il prévoit de rehausser le chaînage de 30 à 50 cm sur tout le pourtour ; et afin de maintenir une pente correcte, le charpentier rehaussera également la faîte.

Les deux pignons seront donc reconstruits à neuf et par conséquent la forme ovale des fenêtres ne sera pas maintenue.

Une ouverture en toiture sous forme de velux est prévue pour l'éclairage de ce galetas, et pour le travail du ramoneur.

Des barres à neige sont prévues selon les directives communales.

Par la même occasion la couverture sera harmonisée avec celle du toit de la fontaine (bâtiment [...]).

(...)"

Par courrier du 3 juin 2009, le conseil du requérant a écrit notamment ce qui suit à la municipalité de [...] :

"(...), mon client, A.X._____, m'informe que dans le cadre des travaux de remise en état du bâtiment [...], le propriétaire aurait modifié les ouvertures qui se trouvent en façade, notamment les fenêtres qui se trouvaient sous le toit, lesquelles auraient été agrandies. De plus, le toit aurait été rehaussé et Monsieur A.S._____ s'apprêterait à le recouvrir d'ardoises, alors que des tuiles « classiques » garnissaient ce bâtiment jusqu'à présent.

Il m'apparaît que ces modifications ne sauraient être autorisées sans la délivrance d'un permis de construire en bonne et due forme, après une mise à l'enquête publique. Pourriez-vous m'indiquer quelle est la position de votre Municipalité, respectivement du Service du développement territorial sur ce point ?

Par ailleurs, Monsieur A.S._____ prévoirait de faire des travaux à côté de la Ferme B._____, notamment la pose d'une canalisation. Avez-vous été informés de ces travaux ?

(...)"

Il ressort notamment de la réponse adressée le 16 novembre 2009 à la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal par la municipalité de [...] que celle-ci a confirmé la conformité des travaux effectués sur le bâtiment [...], propriété des intimés et que le recourant a recouru à l'encontre de cette décision du 12 août 2009.

Le 16 novembre 2009, le conseil du Service du développement territorial (ci-après : SDT) a également adressé des déterminations à la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal. Il en ressort notamment et en substance que les travaux visés par le recours n'ont pas été portés à la connaissance du SDT, que les travaux réalisés se situant hors des zones à bâtir sont formellement illicites au regard des articles 25 alinéa 2 LAT et 81 et 120 alinéa 1 lettre a LATC, et que, par économie de procédure, le SDT serait disposé à contrôler, sur la base d'un dossier complet, si une régularisation partielle ou complète de la situation pourrait être accordée, auquel cas, d'entente entre parties, la procédure pourrait être suspendue jusqu'à décision connue du SDT.

c) Lors de l'audience du 2 décembre 2009, l'intimé a expliqué qu'il avait posé lui-même des tuiles en ardoises qu'il avait encore en stock et qui étaient payées depuis plus de dix ans.

8. a) Le requérant a saisi la Commission d'affermage du canton de Vaud d'une requête visant à redéfinir le fermage dû à compter de l'année 2004. Par décision prise au cours de sa séance du 2 juillet 2008, la Commission d'affermage du canton de Vaud a décidé de fixer le fermage

maximum à 36'340 fr. pour 2004 à 2006, à 38'010 fr. pour 2007, à 38'120 fr. pour 2008 et à 40'950 fr. pour 2009, étant précisé qu'elle se réservait de statuer ultérieurement conformément à l'article 44 LBFA. Cette décision précise notamment qu'en cas de décision en constatation fixant un fermage maximum, les parties sont libres de convenir d'un fermage inférieur. Elle cite également la teneur de l'article 41 LBFA.

Par acte du 3 septembre 2008, les intimés ont recouru contre cette décision devant la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal. Toutefois, par courrier du 27 février 2009, le conseil des intimés a notamment informé la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal que ses clients considéraient que le recours n'avait plus d'objet et pouvait être retiré.

b) Par requête du 12 mai 2009, le requérant a conclu à ce que le fermage soit ramené pour les années 2004 à 2006 à 36'340 fr., à 38'010 fr. pour l'année 2007 et à 38'120 fr. pour l'année 2008, et à ce que la partie bailleuse soit condamnée à restituer le trop-perçu avec intérêt à 5 % l'an à compter de sa perception, le tout avec dépens.

Par décision prise au cours de sa séance du 2 juillet 2009, la Commission d'affermage du canton de Vaud a décidé de ramener le fermage aux montants de 36'340 (sic) du 1er avril 2004 au 31 mars 2007, de 38'010 fr. du 1er avril 2007 au 31 mars 2008, de 38'120 fr. du 1er avril 2008 au 31 mars 2009 et de 40'950 fr. du 1er avril 2009 au 31 mars 2010, et déclarer les autres conclusions de la requête du 13 mai 2009 irrecevables pour le surplus. Cette décision précise notamment qu'en cas de décision en constatation fixant un fermage maximum, les parties sont libres de convenir d'un fermage inférieur. Elle cite également la teneur de l'article 41 LBFA.

Cette décision n'a pas fait l'objet d'un recours.

c) Par courrier du 5 octobre 2009, le conseil du requérant s'est adressé au conseil des intimés en ces termes notamment :

"(...)

Ainsi, je constate que l'hoirie A.F. _____ a encaissé un trop-perçu de CHF 25'426.00 selon décompte ci-joint, augmenté des intérêts qui se montent au 1er octobre 2009 à CHF 4956.92 soit un total de CHF 30'382.90.

Le montant du fermage qui devrait être payé par mon client au 1er octobre 2009 se monte à CHF 20'375.00 selon décompte annexé.

Mon client oppose donc la compensation pour payer ce montant. L'acquittement de cette créance éteint donc le montant dû en capitale (sic) pour les années 2004 et 2005 ainsi que les intérêts y relatifs et les intérêts sur le trop-perçu au 1er avril 2006. Un capital de CHF 372.- reste encore dû pour ce versement ainsi que le trop-perçu pour le mois d'octobre 2006 de CHF 3'387.-, et celui pour l'année 2007 avec intérêts et les intérêts sur le trop-perçu 2008 qui a déjà été compensé le 1er octobre 2008.

(...)"

Le décompte annexé à ce courrier, adressé le 25 septembre 2009 par le requérant à Rytz & Cie SA, a la teneur suivante :

"(...)

Je vous fais parvenir le décompte concernant la répartition du mazout de chauffage et la vidange de la fosse sceptique.

Vidange de la fosse sceptique septembre 2009	150.—

	150.—
2/3 part. à la charge de l'Hoirie A.F. _____	100.--

--	
A retenir :	
100.--	
Fermage annuel 2009	40'950.--
½ annuité :	
20'475.--	
Déduction selon décompte :	
100.--	

Montant qui vous sera versé ces jours :	
<u>20'375.--</u> "	

9. Le témoin J. _____, agriculteur, a notamment exposé que le nombre de domaines agricoles en fermage avait considérablement diminué. Il a ajouté que de telles exploitations demandaient des investissements importants, notamment au niveau familial, et qu'elles ne se mettaient pas en place du jour au lendemain, en particulier s'agissant de la constitution d'un troupeau. Lui-même a eu beaucoup de peine à retrouver un domaine en fermage, après que le sien a été résilié.

Le témoin M. _____, vétérinaire, qui connaît la famille A.X. _____, a déclaré que le requérant avait une forte personnalité et beaucoup de tempérament. Il a relevé qu'il était difficile pour un fermier de trouver une exploitation, précisant que le fermage devenait rare dans notre région et qu'il n'avait pas connaissance, dans sa clientèle, qu'un domaine soit à louer.

Le témoin I. _____, retraité, qui était président de la Commission de classification du Syndicat d'améliorations foncières de [...], a déclaré que le syndicat avait dû intervenir à plusieurs reprises en raison de désaccords entre les parties, relevant que les relations entre celles-ci s'étaient un peu détériorées. Il a ajouté qu'il y avait peut-être un manque de collaboration du côté du requérant, notamment s'agissant de la mise à disposition des terrains pour ces travaux, et que cela avait un peu freiné

leurs opérations. Il a encore indiqué que les dernières interventions remontaient à l'automne 2008 et que le requérant avait été informé, mais que cette information avait peut-être été mal précisée.

Le témoin K. _____, géomètre et secrétaire de la Commission de classification du Syndicat d'améliorations foncières de [...], a indiqué que les travaux sur le domaine des intimés étaient notamment destinés à diminuer les coûts de l'exploitation. Il a ajouté qu'il avait connaissance de problèmes entre les parties et que le syndicat avait parfois dû gérer des situations difficiles, le requérant s'opposant à ce que les travaux soient réalisés comme prévus. Il a déclaré que c'était toujours le propriétaire qui intervenait dans la décision et qui était l'interlocuteur de la commission de classification, relevant que celui-ci restait responsable de ce qu'il choisissait pour l'avenir de son domaine. Il a encore ajouté que l'attitude du requérant était excessive et que cela avait freiné les travaux, qui avaient néanmoins été faits.

Le témoin T. _____, gérante chez Rytz & Cie SA, qui s'occupe de l'administration du domaine des intimés, a exposé que le fermage ne couvrait pas les charges, relevant que la commission d'affermage ne les contactait pas pour connaître les coûts. Elle a indiqué, pièces à l'appui, qu'au jour de l'audience, les produits 2009 s'élevaient à 93'155 fr. pour des charges de 133'328 fr. 05. Elle a ajouté que l'intimé avait versé une provision de 82'713 fr. 90 cette année et qu'il restait sur ce montant un solde de l'ordre de 12'000 francs. Elle a par ailleurs déclaré que quelques courriers attestaient du fait que le requérant demandait des montants importants aux intimés pour des travaux effectués, mais que la question de l'amortissement des investissements avait été stipulée dans le contrat de bail signé par les parties. Le témoin a constaté ces dernières années de manière générale que le domaine agricole n'était pas très rentable. Elle a également confirmé qu'un tiers s'était porté acquéreur du domaine, mais qu'il avait proposé un prix trop bas et que l'hoirie avait refusé l'offre de rachat. Elle a encore indiqué que les travaux effectués sur le domaine étaient justifiés. Quant au requérant, elle a relevé que celui-ci avait un caractère vif, mais qu'il avait toujours été correct avec elle-même, tout comme son épouse. Elle a confirmé qu'elle avait reçu une lettre d'un autre locataire qui s'était plaint du comportement du requérant, mais que cette histoire n'était pas allée plus loin, relevant qu'il n'y avait jamais eu de souci de voisinage avec d'autres locataires. Elle a finalement indiqué que le fermage du mois d'octobre n'avait pas été payé, mais qu'une compensation avait été invoquée et que Rytz & Cie SA n'avait rien fait vu la procédure en cours.

10. A.X. _____ a ouvert action par requête de conciliation adressée le 11 février 2008 à la Commission de conciliation en matière de baux à ferme du district d'Aubonne et transmise le 20 février 2008 à la Commission de conciliation en matière de baux à ferme agricole du district de Nyon. Il a pris, avec suite de dépens, les conclusions suivantes :

"I La résiliation de bail notifiée au requérant est nulle, respectivement de nul effet, soit annulée.
Subsidiairement :

II Une première prolongation du bail de six ans est octroyée au requérant."

A.X._____ a déposé une requête complémentaire du 11 avril 2008, maintenant les conclusions prises dans sa requête du 11 février 2008.

Un procès-verbal de non-conciliation a été délivré aux parties le 17 décembre 2008 et la cause a été transmise au Président du Tribunal de céans.

A.X._____ a déposé un procédé écrit du 23 novembre 2009, prenant, avec suite de dépens, les conclusions suivantes :

"I. La requête est admise.

II. Le congé notifié par les intimés au requérant par correspondance du 12 décembre 2007 est annulé.

Subsidiairement :

III. Dire que le bail à ferme agricole conclu entre le requérant et les intimés a été conclu pour une durée initiale arrivant à échéance le 31 mars 2013.

IV. Prolonger pour une durée de 6 ans dès la date mentionnée ci-dessus, le contrat de bail à ferme agricole conclu entre le requérant et les intimés, soit jusqu'au 31 mars 2019."

A.S._____ et B.S._____ ont déposé des déterminations du 30 novembre 2009, prenant, avec suite de dépens, les conclusions suivantes :

I.-

La requête est rejetée.

II.-

Le bail à ferme agricole passé entre A.X._____ et A.S._____ et B.S._____ les 29 mars et 2 avril 2001 prendra définitivement fin le 31 mars 2010, sans prolongation." »

En droit, le premier juge a considéré que la résiliation du bail à ferme agricole ne constituait pas un abus de droit mais qu'elle résultait de motifs économiques, le fermage ne permettant plus de couvrir les charges du domaine. En principe échu le 31 mars 2010, il en a toutefois prolongé la durée jusqu'au 31 mars 2016, considérant que les relations entre les parties ne s'étaient pas dégradées au point de faire obstacle à une

prolongation, que le demandeur était par ailleurs marié et père de deux enfants, qu'il exploitait le domaine depuis de nombreuses années - domaine que son père avait tout d'abord exploité -, et qu'il lui serait difficile de retrouver un autre domaine en fermage dans la région.

B. Par acte du lundi 17 mai 2010, A.X._____ a recouru contre ce jugement, concluant, sous suite de dépens, principalement à sa réforme en ce sens que le congé est annulé, subsidiairement à sa réforme en ce sens que le bail à ferme arrivera à échéance au 31 mars 2013 et qu'une prolongation de six ans est octroyée; plus subsidiairement, le recourant a conclu à l'annulation du jugement. Dans le délai imparti, il a développé ses moyens et confirmé ses conclusions.

Les intimés ont conclu, sous suite de dépens, au rejet du recours.

En droit :

1. Conformément à l'art. 20 LVLBFA (loi d'application de la loi fédérale du 4 octobre 1985 sur le bail à ferme agricole; RSV 221.313), le président du tribunal d'arrondissement était compétent pour statuer sur un litige relevant d'un contrat de bail à ferme agricole.

2. Les art. 444, 445 et 451 ch. 3 CPC-VD ouvrent la voie des recours en nullité et en réforme contre les jugement principaux rendus par un président de tribunal d'arrondissement.

3. Le recourant a pris une conclusion en annulation mais n'a développé aucun moyen de nullité topique. La cour de céans n'examinant que les moyens de nullité dûment développés (Poudret/Haldy/Tappy,

Procédure civile vaudoise, 3^{ème} éd., Lausanne 2002, n. 2 ad art. 465 CPC-VD), le recours en nullité est irrecevable. Il y a lieu d'examiner le recours en réforme.

4. Saisie d'un recours en réforme contre le jugement principal d'un président de tribunal d'arrondissement, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC-VD). Les parties ne peuvent toutefois articuler des faits nouveaux, sous réserve de ceux qui résultent du dossier et qui auraient dû être retenus ou de ceux pouvant résulter d'une instruction complémentaire selon l'art. 456a CPC-VD (art. 452 al. 1ter CPC-VD).

La production de pièces nouvelles en deuxième instance est exclue, à moins qu'elle n'intervienne dans le cadre d'une instruction complémentaire ordonnée par le Tribunal cantonal en application de l'art. 456a CPC, voire si le recourant se plaint d'un manquement des premiers juges à leur devoir d'instruction. Ainsi, la production d'une pièce nouvelle ne doit pas alourdir l'instruction du recours et être admise restrictivement, eu égard à la double instance touchant à l'appréciation des faits. Elle constitue cependant la mesure d'instruction la plus aisément admissible dans ce cadre restrictif (cf. JT 2003 III 16 c. 2c). En pratique, la Chambre des recours a régulièrement admis la production d'une pièce nouvelle, précisant que cette approche valait pour le dépôt d'une seule pièce et non d'un lot de plusieurs pièces, ce qui irait au-delà de l'instruction limitée possible en deuxième instance (CREC I 17 novembre 2009/579 c. 7e; CREC I 16 avril 2009/196 c. 3).

Le recourant a produit deux pièces. La pièce 1 n'est pas nouvelle dès lors que son contenu est repris en page 2 du jugement. La pièce 2 produite consiste en un ensemble de documents sous forme de décomptes de fermage établis par le recourant de septembre 2001 à septembre 2009 et adressés à la gérance immobilière Rytz SA, ainsi que de relevés bancaires attestant du paiement par le recourant des montants résultant desdits décomptes. Un de ces décomptes est d'ailleurs

mentionné en p. 7 du jugement. Dès lors que les pièces en question ont trait à la seule problématique du fermage et qu'il est déjà partiellement fait état de l'un de ces éléments en page 7 du jugement attaqué, il y a lieu d'admettre leur production et de les intégrer au dossier. On en déduit que les décomptes de fermage établis par le recourant se basent sur un fermage annuel de 43'114 fr., soit un montant de 15 % plus élevé que le montant de 37'490 fr. fixé par la commission d'affermage le 12 octobre 2000. C'est en considération d'un montant de 43'114 fr. que le recourant a établi ses décomptes et procédé aux versements en faveur des intimés. L'état de fait est ainsi rectifié en ce sens.

5. Le recourant prétend que la résiliation du bail à ferme agricole est entachée d'abus de droit.

Le motif du congé donné par les intimés réside en particulier dans le fait que le bail ne leur permet plus de gérer financièrement le domaine de manière à assumer les frais d'entretien (cf. jgt, pp. 12 ss et 23). Cet aspect a été confirmé par le témoin T. _____, gérante auprès de Rytz & Cie SA, mandataire des intimés (cf. jgt, p. 19). Malgré la relation contractuelle entre cette société et les intimés, ce témoignage apparaît crédible. Autrement dit, le congé a été donné pour des motifs économiques, le fermage ne permettant plus de couvrir les frais.

L'interdiction de l'abus de droit est le corollaire du principe de la bonne foi énoncé par l'art. 2 CC (Code civil du 10 décembre 1907; RS 210). L'abus de droit consiste à utiliser une institution juridique à des fins étrangères au but même de la disposition légale qui la consacre, de telle sorte que l'écart entre le droit exercé et l'intérêt qu'il est censé protéger soit manifeste (ATF 125 IV 79 c. 1b).

En l'occurrence, on ne perçoit pas en quoi les motifs économiques avancés par les intimés seraient constitutifs d'un abus de droit. Contrairement à ce que soutient le recourant, les intimés n'ont pas résilié le bail pour contourner les dispositions impératives concernant la

fixation du fermage. Ce sont bien les montants du fermage calculés conformément aux exigences légales qui ont convaincu les intimés des difficultés à couvrir leurs frais. La solution du premier juge est conforme et peut être confirmée. La résiliation n'est pas constitutive d'abus de droit.

6. a) Le recourant soutient par ailleurs que le nouveau bail conclu le 29 mars 2001 n'a pas été conclu pour une durée de neuf ans comme prévu à son art. 1, mais pour une durée de neuf ans prolongée de trois ans, ce qui explique qu'il se soit acquitté d'un fermage de 15 % plus élevé que celui fixé par la commission d'affermage le 12 octobre 2000, en application de l'art. 41 LBFA (loi fédérale du 4 octobre 1985 sur le bail à ferme agricole; RS 221.213.2). Selon lui, l'échéance du bail doit ainsi être fixée au 31 mars 2013 et le bail doit être prolongé jusqu'au 31 mars 2019.

b) Face à un litige sur l'interprétation d'une clause contractuelle, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (interprétation dite subjective; art. 18 al. 1 CO [Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220]). Si la volonté réelle de celles-ci ne peut pas être établie ou si elle est divergente, le juge doit interpréter les déclarations faites et les comportements selon la théorie de la confiance. Pour interpréter une clause contractuelle selon le principe de la confiance, le juge doit rechercher comment cette clause pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (interprétation dite objective). Le principe de la confiance permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à la volonté intime de l'intéressée. L'application du principe de la confiance est une question de droit. Pour trancher cette question de droit, il faut cependant se fonder sur le contenu de la manifestation de volonté et sur les circonstances, lesquelles relèvent du fait. Les circonstances déterminantes sont celles qui ont précédé ou accompagné la

manifestation de volonté, à l'exclusion des événements postérieurs (ATF 133 III 61 c. 2.2.1 et les références citées).

c) Selon le système légal, la durée minimale du bail doit être de neuf ans pour les entreprises agricoles et, sauf dénonciation valable, le bail est reconduit pour six ans (cf. art. 7 et 8 LBFA). L'art. 41 LBFA prévoit que lorsque les parties conviennent de prolonger la durée du bail de trois ans au moins au-delà de la durée de prolongation légale, un supplément de fermage de 15 % est autorisé pour toute la durée de la prolongation. En vertu de l'art. 45 LBFA, la convention relative au fermage est nulle dans la mesure où celui-ci dépasse le montant licite (al. 1). Les fermages versés en vertu d'une convention nulle peuvent être répétés dans un délai d'une année à compter de la fixation définitive du fermage, mais au plus tard dans le délai de cinq ans à compter du versement (al. 2). La nullité de la convention relative au fermage n'affecte pas la validité du bail (al. 3).

d) En l'espèce, les parties ont d'abord été liées par un bail signé le 22 mars 1990, initialement signé par le père du recourant. Ce bail arrivait à échéance le 31 mars 1999 et était reconductible sauf dénonciation de six ans en six ans. Le bail passé par les parties le 29 mars 2001 fixe à son art. 1 une durée de neuf ans et une reconduction de six ans en six ans sauf dénonciation. Les décomptes établis par le recourant - qui sont postérieurs à la signature du contrat et qui peuvent être appréciés pour tenter de déterminer la volonté réelle des parties mais non leur volonté supposée selon le principe de la confiance (supra let. b. in fine) - se fondent sur un montant du fermage de 15 % supérieur à celui fixé par la commission d'affermage en octobre 2000. Le bail signé le 22 mars 1990 est parvenu à échéance le 31 mars 1999 et, à défaut de résiliation, a été prolongé pour six ans. En application de l'art. 41 LBFA, les parties avaient en particulier la possibilité d'ajouter à cette prolongation de six ans une période supplémentaire de trois ans au moins, moyennant un fermage accru de 15 % pour l'entier de la prolongation, soit neuf ans (six ans + trois ans). Il n'est pas exclu qu'en passant le nouveau contrat le 29 mars 2001, les parties aient eu à l'esprit de concrétiser une prolongation du contrat du 22 mars 1990 allant au-delà de six ans et de

fixer cette prolongation à neuf ans. Cela ouvrirait la possibilité d'une majoration de 15 % pour les neuf ans, en application de l'art. 41 LBFA. C'est peut-être ce qui a conduit les parties à signer un nouvel acte le 29 mars 2001, qui prévoit une période de neuf ans, et le recourant à inclure dans ses décomptes un fermage majoré de 15 %. Toutefois, cela n'est qu'une supposition, même si elle apparaît assez vraisemblable.

Cela étant, rien ne permet d'établir la volonté réelle des parties, ni pourquoi le recourant a pris pour base dans ses décomptes un montant de fermage de 15 % plus élevé que celui fixé par la commission d'affermage. Rien ne permet non plus de retenir que la volonté des parties en signant le nouvel acte aurait été de fixer une durée non pas jusqu'au 31 mars 2010, soit neuf ans depuis la signature comme indiqué à l'art. 1 du contrat, mais de prévoir d'emblée une prolongation de trois ans, le contrat allant ainsi jusqu'au 31 mars 2013. Les décomptes et relevés bancaires produits par le recourant avec son recours ne prouvent pas la volonté d'une relation jusqu'au 31 mars 2013 ni même ne constituent un quelconque indice en ce sens. On ne saurait non plus retenir comme établi qu'après la signature du nouvel acte, les parties auraient convenu d'y déroger et de prévoir une durée plus longue avec prolongation de trois ans. Certes, il n'est pas exclu que le recourant ait payé un fermage trop élevé en prenant une base de 15 % plus élevée que le fermage fixé par la commission. Cela n'a cependant pas d'incidence sur la durée du contrat. Le recourant est le cas échéant habilité à répéter le trop payé aux conditions de l'art. 45 LBFA.

e) Faute d'établissement de la volonté réelle, encore convient-il de se demander si une durée contractuelle plus longue peut être retenue en application du principe de la confiance. Cela n'est pas le cas. En effet, l'acte signé le 29 mars 2001 est clair. Son art. 1 prévoit une durée de neuf ans. Aucun élément ne permet objectivement de supposer que la convention portait sur un bail d'une durée minimale jusqu'au 31 mars 2013. La loi ne prévoit aucune forme particulière pour la conclusion d'un contrat de bail à ferme agricole. Les parties ont choisi la forme écrite. La

forme convenue prévoit une durée de neuf ans, qui va ainsi jusqu'au 31 mars 2010 et il y a lieu de s'y tenir.

f) Il résulte de ce qui précède que le grief du recourant est infondé. L'échéance du bail doit être fixée au 31 mars 2010.

7. La résiliation du bail a été faite par écrit et en respectant le délai de préavis (art. 16 LBFA) et le recourant a obtenu en application de l'art. 27 al. 4 LBFA la prolongation judiciaire maximale (six ans, soit jusqu'au 31 mars 2016). La solution du premier juge ne prête ainsi pas le flanc à la critique du point de vue des droits du recourant.

8. En conclusion, le recours doit être rejeté. Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 3'100 fr. (art. 232 TFJC; tarif des frais judiciaires en matière civile du 4 décembre 1984; RSV 270.11.5). Obtenant gain de cause, les intimés, créanciers solidaires, ont droit à des dépens de deuxième instance, par 1'500 fr. (art. 92 al. 1 CPC-VD).

Par ces motifs,
la Chambre des recours du Tribunal cantonal,
statuant en audience publique,
p r o n o n c e :

- I.** Le recours est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 3'100 fr. (trois mille cents francs).

IV. Le recourant A.X._____ doit verser aux intimés A.S._____ et B.S._____, créanciers solidaires, la somme de 1'500 fr. (mille cinq cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.

V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 29 décembre 2010

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies à :

- Me Laurent Schuler (pour A.X._____),
- Me Jean-Michel Henny (pour A.S._____ et B.S._____).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est supérieure 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 La Côte.

La greffière :