

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

4A 254/2016

Arrêt du 10 juillet 2017

Ire Cour de droit civil

Composition

Mmes les Juges fédérales Kiss, présidente, Klett, Hohl, Niquille et May Canellas.

Greffier : M. Piaget.

Participants à la procédure

1. F.X. _____,

2. H.X. _____,

tous les deux représentés par Me César Montalto,
recourants,

contre

1. A. _____,

2. B. _____,

tous les deux représentés par Me Franck Ammann,
intimés,

C. _____,

partie intéressée,

Objet

demande de baisse du loyer et transaction, autorité de la chose jugée; nouvelle demande de fixation judiciaire du loyer pour défaut de communication de la formule officielle de notification du loyer initial, délai d'un an dès la connaissance (art. 67 al. 1 CO), abus de droit (art. 2 al. 2 CC);

recours contre l'arrêt du Tribunal cantonal du canton de Vaud, Cour d'appel civile, du 5 février 2016.

Faits :

A.

A.a. Par contrat des 19 et 27 mai 2009, F.X. _____ et H.X. _____ ont pris à bail un appartement de trois pièces et demie d'environ 97 m², correspondant à une part d'étage qui appartenait à C. _____, dans un immeuble sis à..., pour un loyer initial de 1'500 fr., charges en sus. Le bail porte également sur une place de parc intérieure et sur une place de parc extérieure; en 2012, ils ont pris à bail une seconde place de parc intérieure et ont restitué la place de parc extérieure. Le contrat a été conclu pour la durée initiale du 1er juillet 2009 au 30 juin 2012, se renouvelant ensuite tacitement pour un an, puis de trois mois en trois mois, sauf avis de résiliation donné par l'une ou l'autre des parties trois mois à l'avance.

La formule officielle de notification du loyer initial pour la conclusion d'un nouveau bail n'a pas été remise aux locataires.

A. _____ et B. _____ sont devenus propriétaires de la part d'étage le 2 mars 2010 et le bail leur a passé en vertu de l'art. 261 al. 1 CO.

A.b. Une première procédure, de baisse de loyer, a opposé les parties.

Le 5 décembre 2011, les locataires ont sollicité une réduction de leur loyer net à 1'380 fr. 60 dès le 1er juillet 2012, en raison de la baisse du taux hypothécaire de référence et de l'indice suisse des prix à la consommation. Les bailleurs n'ont que partiellement admis la demande de baisse, soit à 1'426 fr., par courrier du 3 janvier 2012.

Le 31 janvier 2012, les locataires ont consulté l'Asloca en vue de préparer la réponse à donner à leurs bailleurs. A cette occasion, ils étaient munis d'un exemplaire du contrat de bail qu'ils ont

présenté au consultant juridique de l'Asloca.

Par courrier du 1er février 2012, préparé par ce dernier, les locataires ont demandé une baisse plus importante, à 1'340 fr.

Le même jour, les locataires ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district du Gros-de-Vaud d'une requête de conciliation, sollicitant une baisse de loyer de 160 fr. (à 1'340 fr.) et indiquant que leur dossier était suivi par l'Asloca.

Par courrier du 2 février 2012, les bailleurs ont rectifié leur précédent courrier du 3 janvier 2012 et accepté une baisse du loyer à 1'358 fr.

Le 13 février 2012, les locataires ont accepté cette proposition et ont retourné aux bailleurs un exemplaire contresigné de leur courrier.

Le même jour, ils ont informé la Commission de l'accord passé (i.e. de cette transaction judiciaire) et ont " retiré " leur requête, ce dont la Commission a pris acte par ordonnance du 14 février 2012.

A.c. Puis, une seconde procédure, de résiliation (ordinaire) du bail, a opposé les locataires aux bailleurs.

Le 31 octobre 2012, le bailleur B._____ a communiqué aux locataires une résiliation ordinaire de leur contrat de bail pour le 31 mars 2013.

Les locataires ont consulté l'Asloca le 12 novembre 2012.

Les locataires ont saisi la Commission de conciliation d'une requête tendant à la constatation de la nullité de cette résiliation, respectivement à son annulation.

Les locataires étaient assistés d'une consultante de l'Asloca lors de l'audience de conciliation devant la Commission le 29 janvier 2013, audience au cours de laquelle la question du loyer initial n'a pas été abordée.

Une proposition de jugement a été rendue par la Commission. Cette proposition de jugement n'ayant pas été acceptée par les locataires, la Commission leur a délivré une autorisation de procéder.

Le 11 avril 2013, les locataires, agissant par l'intermédiaire d'un avocat, ont déposé leur demande devant le Tribunal des baux du canton de Vaud, concluant à la nullité, subsidiairement à l'annulation de la résiliation et plus subsidiairement à la prolongation de leur bail jusqu'au 31 mars 2017.

Le 3 septembre 2013, le procès a pris fin par acquiescement du défendeur B._____ à l'action en nullité de la résiliation ordinaire.

B.

Dans l'intervalle, le 24 avril 2013, les locataires ont introduit une troisième procédure devant la Commission de conciliation, concluant (préjudiciellement) à la constatation de la nullité du loyer initial, faute de notification de la formule officielle, à la fixation du loyer initial à 900 fr. dès le 1er juillet 2009 et au remboursement des parts de loyer perçues en trop depuis le 1er juillet 2009.

La conciliation ayant échoué et une autorisation de procéder leur ayant été délivrée, les locataires ont déposé leur demande contre les bailleurs et l'ancien propriétaire C._____ devant le Tribunal des baux le 6 septembre 2013. Ils ont conclu notamment (préjudiciellement) à la constatation de la nullité du loyer initial, à la fixation du loyer à 900 fr. dès le 1er juillet 2009, montant qu'ils ont ensuite modifié à 750 fr., et à la restitution du trop-perçu. Les loyers des places de parc ont également fait l'objet de plusieurs modifications de conclusions.

Les locataires, qui n'ont pas reçu la formule officielle de notification du loyer initial, invoquent la nullité du loyer initial et l'invalidité de la transaction passée au sujet de la baisse de loyer le 13 février 2012.

Ils font valoir qu'ils n'ont eu connaissance de la nullité du loyer en raison du défaut de communication de la formule officielle qu'en mars 2013 lorsqu'ils ont consulté leur avocat dans le cadre de la résiliation ordinaire du bail; ils ont signé la procuration de celui-ci le 12 mars 2013 et ont ouvert action par requête de citation en conciliation le 24 avril 2013.

Les bailleurs défendeurs ont conclu au rejet de la demande, invoquant l'abus de droit; ils ont soulevé l'exception de prescription. Ils ont appelé en cause l'ancien propriétaire C._____.

Par courrier aux bailleurs du 9 janvier 2014, les locataires ont déclaré invalider l'accord passé le 13 février 2012 au sujet de la baisse de loyer, invoquant leur ignorance, à la date de la transaction, de la nullité du loyer initial.

Le Tribunal des baux a tenu deux audiences, au cours desquelles il a interrogé comme témoin les deux consultants de l'Asloca, puis une audience de jugement le 11 septembre 2014.

Par jugement du 13 novembre 2014, le Tribunal des baux a rejeté la demande.

Statuant le 5 février 2016, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal a rejeté l'appel formé par les demandeurs et a confirmé le jugement de première instance.

C.

Contre cet arrêt cantonal, les locataires demandeurs exercent un recours en matière civile au Tribunal fédéral. Ils concluent à l'admission de leur recours et à la réforme de l'arrêt attaqué en ce sens que

leur appel est admis et que le jugement de première instance est annulé. Ils ne contestent pas l'état de fait de l'arrêt attaqué, mais soutiennent qu'il est insuffisant eu égard à l'abus de droit et doit être complété sur la base d'éléments du dossier. Ils reprochent à la cour cantonale de n'avoir pas constaté les faits en relation avec le contenu des entretiens qui ont eu lieu à l'Asloca, de n'avoir pas retenu qu'ils ont appris que le loyer initial était nul uniquement au mois de mars 2013 lorsqu'ils ont consulté leur avocat. Ils soutiennent qu'ils ont agi dans le délai d'un an et qu'il n'y a pas d'abus de droit de leur part.

L'assistance judiciaire a été accordée aux recourants par décision du 26 septembre 2016.

Les bailleurs intimés (A. _____ et B. _____) concluent au rejet du recours. La cour cantonale se réfère aux considérants de son arrêt.

C. _____, en tant que partie intéressée (ancien bailleur appelé en cause), conclut au rejet du recours et à la confirmation de l'arrêt entrepris.

Les recourants et les intimés ont encore déposé chacun des observations.

Considérant en droit :

1.

1.1. Interjeté en temps utile (art. 100 al. 1 LTF) par les locataires qui ont succombé dans leurs conclusions (art. 76 LTF) et dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu sur appel par un tribunal cantonal supérieur (art. 75 LTF) dans une affaire pécuniaire dont la valeur litigieuse atteint le seuil de 15'000 fr. requis en matière de bail à loyer (art. 74 al. 1 let. a LTF), le recours en matière civile est recevable au regard de ces dispositions.

1.2. La cour cantonale n'ayant pas examiné la question de la fixation du loyer initial, les conclusions des recourants en annulation de l'arrêt attaqué sont suffisantes.

2.

Le Tribunal fédéral applique d'office le droit (art. 106 al. 1 LTF) à l'état de fait constaté dans l'arrêt cantonal (ou à l'état de fait qu'il aura rectifié après examen des griefs du recours). Il n'est pas limité par les arguments soulevés dans le recours ni par la motivation retenue par l'autorité précédente; il peut donc admettre un recours pour d'autres motifs que ceux qui ont été articulés ou, à l'inverse, rejeter un recours en adoptant une argumentation différente de celle de l'autorité précédente (ATF 135 III 397 consid. 1.4 et l'arrêt cité).

3.

Il s'impose de contrôler la conformité au droit fédéral de l'arrêt attaqué tout d'abord au regard des griefs formés par les locataires recourants.

3.1. A titre préliminaire, il convient de rappeler l'importance de la communication de la formule officielle de notification du loyer initial (art. 270 al. 2 CO; ci-après: la formule officielle) et les conséquences que la jurisprudence a attachées au fait qu'elle n'a pas été communiquée.

3.1.1. La formule officielle doit être notifiée au locataire au moment de la conclusion du bail ou, au plus tard, le jour de la remise de la chose louée (sur le contenu de la formule, cf. art. 19 al. 1 et 1bis OBLF [RS 221.213.11], applicable par analogie lors de la conclusion d'un nouveau contrat de bail en vertu de l'art. 19 al. 3 OBLF). Elle a pour but de l'informer, en lui fournissant toutes les indications utiles, de sa possibilité de saisir l'autorité de conciliation afin de contester le montant du loyer. Elle sert, par ce biais, à empêcher les hausses abusives de loyer lors d'un changement de locataires. L'indication du loyer versé par le précédent locataire doit y figurer (ATF 140 III 583 consid. 3.1 p. 586 et les arrêts cités; arrêt 4A 398/2015 du 19 mai 2016 consid. 3, non publié in ATF 142 III 369).

3.1.2. Si la formule officielle lui a été communiquée, le locataire peut saisir, dans les 30 jours qui suivent la réception de la chose, l'autorité de conciliation pour contester le loyer initial et en demander la diminution, pour autant que le montant convenu soit abusif et que les autres conditions de l'art. 270 al. 1 CO soient remplies (ATF 142 III 442 consid. 3). A défaut, il est réputé avoir accepté le loyer et il est déchu du droit de le contester (délai de péremption; ATF 131 III 566 consid. 3.2 p. 570). Selon la jurisprudence, si la formule officielle lui est communiquée plus tard, mais dans les 30 jours après son entrée dans les locaux, le point de départ du délai pour agir est reporté au moment de cette communication. En revanche, une communication intervenant au-delà de ce délai de 30 jours équivaut à une absence de notification (ATF 140 III 583 consid. 3.1 p. 586 s. et les arrêts cités; arrêt 4A 398/2015 déjà cité consid. 3).

3.1.3. Lorsque le bail a été conclu sans que soit communiquée la formule officielle ou sans que la hausse de loyer par rapport à celui payé par le précédent locataire n'y soit motivée, le loyer fixé est nul (nullité partielle du contrat) (ATF 140 III 583 consid. 3.2.1 et 3.2.2; arrêt 4A 398/2015 déjà cité consid. 3).

Comme, en matière de bail, le législateur présume l'ignorance du locataire quant à l'obligation du bailleur d'utiliser la formule officielle, contrairement au principe général " nul n'est censé ignorer la loi ", il appartient au bailleur de prouver, s'il y a contestation, la remise de la formule officielle au locataire (art. 8 CC; ATF 142 III 369 consid. 4.1; cf. SÉBASTIEN FETTER, La contestation du loyer initial, 2005, n. 202 p. 94).

3.1.3.1. Le locataire qui n'a pas reçu la formule officielle peut agir en fixation judiciaire du loyer initial et en restitution de l'éventuel trop-perçu. Il s'agit-là d'un cumul d'actions (art. 90 CPC) : la première action tend, après constatation, à titre préjudiciel, de la nullité du loyer convenu, à la fixation judiciaire de celui-ci et la seconde action, en tant que conséquence de la première, vise à la restitution des prestations effectuées sans cause conformément aux règles de l'enrichissement illégitime (art. 62 ss CO) (ATF 140 III 583 consid. 3.2.3 p. 588 et les arrêts cités). Puisque le législateur n'a pas prévu de règle limitant l'invocation du vice de forme dans le temps, par exemple à la durée du bail, seules les règles de la prescription de l'action en enrichissement illégitime peuvent constituer une limite à l'intérêt du locataire à agir en fixation judiciaire du loyer. L'action en enrichissement illégitime se prescrit par un an à compter du jour où le locataire a eu connaissance de son droit de répétition et, dans tous les cas, par dix ans dès la naissance de ce droit, conformément à l'art. 67 al. 1 CO - l'art. 128 ch. 1 CO ne s'appliquant pas -. Par conséquent, tant que cette action n'est pas prescrite ou que le

débiteur n'a pas soulevé l'exception de prescription (art. 142 CO), le locataire a également un intérêt à son action en fixation judiciaire du loyer (ATF 140 III 583 consid. 3.2.3 p. 588 s.; 4A 398/2015 déjà cité consid. 3).

Le créancier a connaissance de son droit de répétition - et le délai de prescription relatif d'un an commence à courir (art. 67 al. 1 CO) - lorsqu'il connaît suffisamment d'éléments pour fonder et motiver son action en justice, laquelle n'a pas besoin d'être chiffrée (art. 85 CPC). Cela suppose qu'il ait connaissance de la mesure approximative de l'atteinte à son patrimoine, de l'absence de cause du déplacement de patrimoine et de la personne de l'enrichi. Est déterminant le moment de la connaissance effective de sa prétention, et non celui où il aurait pu connaître son droit en faisant preuve de l'attention commandée par les circonstances (ATF 129 III 503 consid. 3.4; 109 II 433 consid. 2). Dans le cas du locataire qui n'a pas reçu la formule officielle, obligatoire en vertu de l'art. 270 al. 2 CO, et dont l'ignorance est présumée, la connaissance effective intervient lorsqu'il sait que l'absence de cette formule, respectivement de l'indication du loyer du locataire précédent ou de la motivation de la hausse, entraîne la nullité du loyer initial, que le loyer qu'il a versé était trop élevé et qu'il était, partant, abusif, et non pas lorsqu'il aurait pu ou dû le savoir (ATF 140 III 583 consid. 3.2.2; arrêt 4A 517/2014 du 2 février 2015 consid. 4.1.2 et 4.2 in fine).

La constatation de ce qu'une personne savait ou ignorait à un moment donné relève du fait et, sauf arbitraire (art. 97 al. 1 LTF; art. 9 Cst.), lie le Tribunal fédéral (art. 105 al. 1 LTF). Relève en revanche du droit la question de savoir si cette constatation remplit les conditions de la connaissance au sens de l'art. 67 al. 1 CO.

3.1.3.2. Même si le locataire a invoqué la nullité partielle en temps utile, l'abus manifeste de droit (art. 2 al. 2 CC) demeure réservé (ATF 140 précité consid. 3.2.4 p. 589).

Ce principe permet de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice du droit allégué créerait une injustice manifeste. Le juge apprécie la question au regard des circonstances concrètes, qui sont déterminantes. L'emploi dans le texte légal du qualificatif "manifeste" démontre que l'abus de droit doit être admis restrictivement. Les cas typiques en sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique de façon contraire à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire (ATF 137 III 625 consid. 4.3; 135 III 162 consid. 3.3.1).

Au titre de l'attitude contradictoire du locataire, la jurisprudence a retenu qu'une exception au droit de répétition des art. 62 ss CO peut être admise, par exemple, lorsque le preneur s'est rendu compte du vice de forme et s'est abstenu de protester dans le dessein d'en tirer, le cas échéant, ultérieurement profit (ATF 113 II 187 consid. 1a p. 189, cité notamment dans les arrêts 4C.134/2001 du 18 octobre 2001 consid. 3b et 4A 647/2011 du 26 janvier 2012 consid. 4.1; cf. également ATF 138 III 401 consid. 2.3.2) ou encore lorsque le locataire a renoncé expressément et en toute connaissance de cause à la notification de la formule officielle et a exécuté de son plein gré l'accord conclu (ATF 123

III 70 consid. 3c et 3d, cité notamment dans l'arrêt 4C.134/2001 déjà cité consid. 3b). En revanche, le seul fait d'avoir payé, sans discuter, le loyer pendant un long laps de temps ne saurait, à lui seul, conduire à la conclusion que le locataire commet un abus de droit (ATF 138 III 401 consid. 2.3.3; arrêts 4A 38/2013 du 12 avril 2013 consid. 2.1, non publié in ATF 139 III 249, mais in Pra 2013 n° 113 p. 876; 4A 647/2011 déjà cité consid. 4.2; 4A 490/2011 du 10 janvier 2012 consid. 3.2; 4A 129/2011 du 28 avril 2011 consid. 2.3, résumé in JdT 2012 II 113).

Au titre de l'utilisation d'une institution juridique de façon contraire à son but, la jurisprudence a retenu, entre autres exemples, que le locataire qui soulève la nullité du loyer convenu pour s'opposer à la résiliation immédiate du contrat et à son expulsion commet un abus de droit (ATF 137 III 547 consid. 2.3 p. 549; arrêts 4C.315/2000 du 5 février 2001 consid. 4c, publié in CdB 2001 p. 77, mentionné dans l'arrêt 4A 129/2011 déjà cité consid. 2.3; cf. également ATF 138 III 401 consid. 2.4).

3.1.3.3. Il faut bien distinguer ces deux étapes du raisonnement lors de l'examen de la nullité du loyer initial: d'une part, lorsque le bailleur a soulevé l'exception de prescription à l'action en enrichissement illégitime (art. 142 CO), il convient d'examiner si le délai d'un an (art. 67 al. 1 CO) dans lequel le locataire doit agir en nullité a été respecté et, d'autre part, lorsque ce délai est respecté, si le locataire commet un abus de droit en invoquant la nullité.

3.2. En l'espèce, il est établi que la formule officielle de notification du loyer initial n'a pas été remise aux locataires. Et les bailleurs ont soulevé l'exception de prescription de l'action.

3.2.1. Il y a donc lieu de vérifier si les locataires ont invoqué la nullité du loyer initial, faute de notification de la formule officielle, dans le délai d'un an dès qu'ils ont eu connaissance de leur droit à la restitution (art. 67 al. 1 CO). Comme ils ont ouvert action le 24 avril 2013 par requête de conciliation adressée à la Commission de conciliation, le moment où ils ont eu connaissance de leur droit doit être postérieur au 24 avril 2012, à défaut de quoi leur action doit être rejetée.

3.2.2. La cour cantonale n'a pas constaté en fait si les locataires ou leur représentant ont eu une connaissance effective avant ou après le 24 avril 2012. En signalant que " la validité des bases de calcul des loyers devait obligatoirement être abordée par le consultant pour déterminer la baisse des loyers ", elle s'est en réalité contentée d'admettre en droit, en se fondant sur l'art. 3 al. 2 CC, que les locataires devaient savoir depuis le 31 janvier 2012 que le loyer initial était nul, parce que leur consultant auprès de l'Asloca aurait dû vérifier la validité du bail à ce moment-là et que cette omission leur est imputable.

Ce faisant, la cour cantonale mélange la connaissance effective déterminante pour le calcul du délai de l'art. 67 al. 1 CO et l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC). Lorsqu'elle admet sur cette base une attitude contradictoire des locataires, constitutive d'un abus de droit, elle confond en outre les conditions de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC) et celles du droit à la protection de la bonne foi (art. 3 al. 2 CC). Or l'art. 3 al. 2 CC ne s'applique pas en l'espèce, car, selon la volonté du législateur, l'ignorance du locataire quant à l'obligation d'utiliser la formule officielle est présumée. Contrairement à ce que croit la cour cantonale, il était décisif de savoir si la question de la nullité du loyer initial avait été ou non effectivement abordée lors de la consultation de l'Asloca le 31 janvier 2012.

C'est ce sur quoi les bailleurs intimés semblent insister lorsqu'ils soutiennent que le premier consultant a forcément abordé la question du loyer initial lors de l'entretien avec les locataires le 31 janvier 2012, que l'affirmation inverse est inconcevable et mensongère.

3.2.3. C'est à tort que la cour cantonale croit que la nullité peut être invoquée en tout temps. Comme on l'a vu, l'action en restitution de l'enrichissement illégitime se prescrit dans le délai d'un an dès la connaissance du droit à la restitution (art. 67 al. 1 CO) et, partant, l'intérêt à la constatation de la nullité du loyer initial en raison du vice de forme (absence de formule officielle) cesse dans ce même délai si le débiteur a invoqué la prescription. Dans l'ATF 140 III 583 consid. 3.2.2, le Tribunal fédéral a recherché si le législateur avait prévu une règle limitant l'invocation du vice de forme, par exemple à la durée du bail. Il a constaté que tel n'est pas le cas et que l'intérêt du locataire à invoquer le vice de forme n'est limité que par les règles sur la prescription qui régissent son action en enrichissement illégitime, dans laquelle est examiné préjudiciellement la nullité partielle du loyer. Tant que son action en enrichissement illégitime n'est pas prescrite ou tant que le débiteur n'a pas soulevé l'exception de prescription, le locataire a donc un intérêt à invoquer la nullité.

Contrairement à ce que croit la cour cantonale, il n'y a donc pas non plus abus de droit si le locataire ne proteste pas dans un délai raisonnable, mais qu'il agit dans le délai d'un an de l'action en enrichissement illégitime.

3.2.4. La cour cantonale retient encore que les locataires adopteraient une attitude contradictoire constitutive d'un abus de droit puisqu'ils ont conclu la transaction judiciaire le 13 février 2012. Cette question sera traitée ci-après en relation avec la question de la transaction judiciaire.

4.

Dans leur réponse, les bailleurs intimés soutiennent que la transaction (judiciaire) conclue en 2012 dans la précédente procédure de baisse de loyer (arrêtant le loyer à 1'358 fr. dès le 1er juillet 2012) empêcherait les locataires d'agir en contestation du loyer initial fixé selon le contrat de bail des 19 et 27 mai 2009.

4.1. Les bailleurs s'en prennent tout d'abord à l'invalidation de la transaction par les locataires déclarée dans leur courrier du 9 janvier 2014.

4.1.1. D'après l'art. 208 al. 1 CPC, la transaction (judiciaire) passée durant la procédure de conciliation est consignée au procès-verbal et est signée par les parties. En vertu de l'art. 208 al. 2 CPC, elle a les effets d'une décision entrée en force: elle a force exécutoire (art. 80 al. 2 ch. 1 LP) et est revêtue de l'autorité de la chose jugée (Message du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse [CPC], FF 2006 6841 ch. 5.13 ad art. 205 p. 6940). Les mêmes règles sont prévues pour la transaction passée en procédure ordinaire devant le tribunal (art. 241 CPC; Message précité, ch. 5.13 ad art. 205 p. 6940); elles sont également applicables dans les procédures simplifiée et sommaire (art. 219 CPC).

La transaction judiciaire au sens des art. 208 et 241 CPC est passée par les parties en cours de procédure, soit directement devant l'autorité ou le juge, soit hors de sa présence, mais pour lui être remise (cf. art. 73 al. 1 PCF; FABIENNE HOHL, Procédure civile, Tome I, 2e éd. 2016, n. 2387; JÖRG HONEGGER, in Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Sutter-Somm et al. [éd.], 3e éd. 2016, no 8 ad art. 208 CPC et ALVAREZ/PETER, Berner Kommentar ZPO, 2012, no 5 ad art. 208 CPC, tous trois avec référence au Message en allemand).

La transaction judiciaire elle-même, en tant qu'acte juridique des parties, met fin au procès (ATF 139 III 133 consid. 1.3 p. 134). L'autorité ou le juge se bornent à en prendre acte; ils ne rendent pas de décision judiciaire, même si, formellement, ils rayent la cause du rôle (art. 241 al. 3 CPC). Toutefois, l'invalidité de la transaction judiciaire ne peut être invoquée, notamment pour vices du consentement (art. 23 ss CO), que comme celle d'un jugement, par la voie de la révision (art. 328 al. 1 let. c CPC; Message loc. cit.; cf. HOHL, op. cit., n. 2408 ss).

4.1.2. En tant qu'ils font une distinction entre la transaction sur la baisse de loyer signée par les locataires le 13 février 2012 et son invalidation, le " retrait " de la requête de baisse de loyer adressée par ceux-ci à la Commission de conciliation le 13 février 2012 et son invalidation et l'ordonnance de la Commission du 14 février 2012 et sa remise en cause par la voie de la révision, les intimés méconnaissent les règles susmentionnées.

En effet, le seul moyen légal ouvert aux locataires pour invoquer leur erreur lors de la signature de la transaction est la voie de la révision, dans un délai de 90 jours dès la découverte de celle-là. Ils n'ont donc pas valablement invalidé la transaction par leur courrier du 9 janvier 2014. Il est donc superflu d'examiner l'argumentation des bailleurs, en particulier si ceux-ci ont ou non reçu le courrier du 9 janvier 2014.

Il est également inutile d'entrer en matière sur la distinction, opérée par les intimés, entre le retrait d'instance et le désistement d'action puisque la transaction judiciaire, qui met immédiatement fin au procès, consiste en un autre mode - avec le désistement d'action et l'acquiescement - de fin du procès avec autorité de la chose jugée, et non un désistement d'action comme le soutiennent les intimés.

4.2. Les bailleurs soutiennent ensuite que l'existence de cette transaction judiciaire aurait dû entraîner l'admission de leur exception d'autorité de la chose jugée et, partant, l'irrecevabilité de la demande en nullité du loyer initial.

4.2.1. En vertu de l'art. 59 al. 2 let. e CPC en relation avec l'art. 59 al. 1 CPC, le tribunal n'entre pas en matière sur la nouvelle demande lorsque le litige a déjà fait l'objet d'une décision entrée en force. Il s'agit-là de l'effet de l'autorité de la chose jugée attachée à la décision qui est entrée en force de chose jugée formelle. La partie adverse doit soulever l'exception de l'autorité de la chose jugée (res judicata), mais le juge peut aussi en tenir compte d'office (art. 60 CPC).

Selon la jurisprudence, l'autorité de la chose jugée ne s'attache en principe qu'au seul dispositif de la décision, qui a statué matériellement sur la prétention (ATF 121 III 474 consid. a). Toutefois, pour connaître le sens exact et la portée précise du dispositif de la décision, il faut souvent en examiner

les motifs qui permettent de savoir quel a été l'objet de la demande et ce sur quoi le juge s'est réellement prononcé (ATF 116 II 738 consid. 2a in fine); en effet, lorsque le demandeur a réclamé une somme d'argent, il ne résulte pas du dispositif quelle prétention matérielle il a fait valoir (ATF 142 III 683 consid. 5.3 p. 687). L'autorité de la chose jugée s'étend à tous les faits faisant partie de la cause, y compris les faits et preuves dont le juge n'a pas pu tenir compte parce qu'ils n'ont pas été allégués régulièrement et en temps utile (ATF 115 II 187 consid. 3b). L'autorité de la chose jugée est un principe de droit matériel, et non de procédure, pour toutes les prétentions de droit privé fédéral (arrêts 5A 51/2013 du 10 novembre 2014 consid. 3.2; 4A 568/2013 du 16 avril 2014 consid. 2.2; ATF 121 III 474 consid. 2 et les arrêts cités).

L'objet de la nouvelle demande est délimité par les conclusions et par le complexe de faits invoqué à l'appui de celles-ci; la cause juridique n'est pas déterminante, le juge appliquant le droit d'office (art. 57 CPC) (ATF 139 III 126 consid. 3.2.3; 136 III 123 consid. 4.3.1). Lorsque le demandeur réclame une somme d'argent, il faut se reporter aux motifs de la demande.

L'identité entre la prétention tranchée dans la précédente décision et la prétention réclamée par la nouvelle demande, qui fonde l'exception de l'autorité de la chose jugée, ne doit pas s'entendre d'un point de vue grammatical, mais matériel (ATF 139 III 126 consid. 3.2.3 in fine; 123 III 16 consid. 2a). Les mêmes principes d'identité s'appliquent lorsque la précédente procédure s'est terminée par transaction, laquelle est revêtue de l'autorité de la chose jugée (art. 208 al. 2 et 241 al. 2 CPC)

4.2.2. En l'espèce, il s'agit donc d'examiner si la prétention matérielle qui est invoquée dans la présente procédure est identique à celle qui a fait l'objet de la transaction dans la précédente procédure, la cause juridique invoquée n'étant pas déterminante.

Dans la précédente procédure, les locataires ont invoqué une baisse de loyer de 160 fr. à 1'340 fr. dès le 1er juillet 2012; ils se sont fondés uniquement sur la baisse du taux hypothécaire de référence de 3,5% à 2,5% et n'ont pas allégué d'autres faits et moyens de preuve qui auraient également justifié une réduction de loyer.

Dans la présente procédure, ils demandent une baisse du loyer à 750 fr. dès le 1er juillet 2009; ils se fondent uniquement sur la nullité du loyer initial, faute de notification de la formule officielle.

Force est de constater que les prétentions matérielles ne sont pas les mêmes: dans la précédente procédure, la réduction du loyer en raison de la baisse du taux hypothécaire de référence et de l'indice suisse des prix à la consommation, et dans la présente procédure, la diminution du loyer en raison de la nullité du loyer initial; les périodes de loyers considérées ne sont pas non plus les mêmes.

La transaction judiciaire du 13 février 2012 n'interdit donc pas au tribunal d'entrer en matière sur l'action en fixation du loyer initial et en restitution du trop-perçu.

Les locataires ne commettent donc pas non plus d'abus de droit en introduisant une telle action.

5.

Au vu des considérants qui précèdent, la cause doit donc être renvoyée à la cour cantonale pour qu'elle examine la question de savoir si les locataires ou leur représentant ont eu ou non une connaissance effective de la nullité du loyer initial pour défaut de communication de la formule de notification officielle postérieurement au 24 avril 2012.

Pour les locataires, la réponse dépend de leur connaissance effective, par exemple en raison de la conclusion d'un contrat de bail antérieur, des droits des locataires qu'expose la formule officielle et, pour leur représentant (le consultant), de savoir s'il a effectivement eu connaissance de l'absence de notification de la formule officielle, information que les locataires (mandants) devraient alors se laisser imputer. Sur la base des constatations de l'arrêt attaqué, le Tribunal fédéral n'est en effet pas en mesure de résoudre ces questions et, partant, de déterminer si l'action des locataires est prescrite ou non.

Le recours doit donc être admis, l'arrêt attaqué annulé et la cause renvoyée à la cour cantonale, aux frais des deux intimés. Ceux-ci verseront également une indemnité de dépens aux recourants. L'ancien bailleur, appelé en cause et tiers intéressé à la présente procédure ayant procédé sans l'assistance d'un avocat, il ne lui est pas alloué de dépens.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est admis, l'arrêt attaqué est annulé et la cause est renvoyée à la cour cantonale pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 4'000 fr., sont mis solidairement à la charge des intimés.

3.

Les intimés, débiteurs solidaires, verseront aux recourants, créanciers solidaires, une indemnité de 5'000 fr. à titre de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties à la procédure, à la partie intéressée et au Tribunal cantonal du canton de Vaud, Cour d'appel civile.

Lausanne, le 10 juillet 2017

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

La Présidente : Kiss

Le Greffier : Piaget