

La réglementation genevoise selon laquelle il est en principe obligatoire de maintenir des restaurants dans les emplacements où il en existe déjà ne permet pas de réexaminer un congé déclaré valable par décision de la chambre de conciliation. Cette dernière décision est revêtue de l'autorité de la chose jugée.

Composition

Mmes les juges Kiss, présidente, Hohl et Niquille.

Greffier : M. Thélin.

Participants à la procédure

A. SA,

B.,

C.,

tous représentés par Me Roger Mock, avocat,
défendeurs et recourants,

contre

D. SA,

représentée par Me Delphine Zarb, avocate,
demanderesse et intimée (4A_650/2015);

E.,

demandeur et intimé (4A_652/2015).

Objet

bail à loyer; expulsion du locataire

recours contre les arrêts rendus le 26 octobre 2015 par la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève.

Considérant en fait et en droit :

1.

A. SA, B. et C. exploitent un restaurant dans un bâtiment du centre de Genève. Certains locaux de cette entreprise leur ont été remis à bail par D. SA; les autres locaux sont loués à A. SA par E.

D. SA a résilié son contrat le 17 septembre 2007 avec effet au 31 décembre 2008. Par une décision du 26 août 2008, l'autorité de conciliation compétente a reconnu la validité de ce congé et elle a accordé aux locataires une prolongation du contrat pour la durée de six ans, échéant le 31 décembre 2014. Aucune des parties n'a saisi le juge et cette décision est donc devenue définitive conformément à l'art. 273 al. 4 et 5 aCO alors en vigueur.

E. a résilié son contrat le 10 février 2010 avec effet au 31 décembre suivant. Par une décision du 11 novembre 2010, l'autorité de conciliation a reconnu la validité de ce congé et elle a accordé à la locataire une prolongation unique du contrat pour la durée de quatre ans, échéant le 31 décembre

2014. Cette décision est elle aussi devenue définitive.
Les locataires n'ont pas restitué les locaux.

2.

Usant de la procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC pour les cas clairs, les bailleurs ont ouvert action contre les locataires devant le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève. Ils réclamaient l'évacuation des locaux, au besoin avec le concours de la force publique. D. SA a introduit sa requête le 6 janvier 2015; E. a introduit la sienne le 15 du même mois.

Après avoir entendu les défendeurs, le tribunal a accueilli les deux requêtes par jugements du 2 mars 2015. Les défendeurs sont condamnés à évacuer sans délai l'ensemble des locaux et les demandeurs sont autorisés à requérir l'exécution par la force publique dès l'entrée en force des jugements.

La Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a statué le 26 octobre 2015 sur les appels des défendeurs; elle a confirmé les jugements.

3.

Agissant contre chaque demandeur par la voie du recours en matière civile, les défendeurs requièrent conjointement le Tribunal fédéral d'annuler les arrêts de la Cour de justice et de prononcer qu'il n'y a pas lieu à évacuation des locaux. Ils sollicitent l'effet suspensif.

D. SA a pris position sur la demande d'effet suspensif jointe au recours dirigés contre elle; les demandeurs n'ont pas été invités à procéder sur le fond.

4.

En raison de leur connexité, il se justifie de joindre les causes et de statuer par un arrêt unique.

5.

A l'appui des recours en matière civile, les défendeurs affirment que selon la réglementation adoptée à Genève, il est en principe obligatoire de maintenir des restaurants dans les emplacements où il en existe déjà, de sorte que les demandeurs ne pourront pas modifier la destination des locaux présentement en cause. La validité des congés du 17 septembre 2007 et du 10 février 2010 doit prétendument être réexaminée au regard de cette réglementation, laquelle n'était pas encore en vigueur au moment où l'autorité de conciliation s'est prononcée. Les défendeurs tiennent pour injustifié de les expulser et de les remplacer par un autre locataire qui exploitera lui aussi un restaurant. **Ils font notamment valoir que la fermeture de leur établissement entraînera le licenciement de huit employés.** Ils réclament des mesures d'instruction destinées à élucider les intentions des demandeurs relativement à l'utilisation future des locaux et à l'identité du prochain locataire.

L'argumentation ainsi présentée est irrecevable car elle méconnaît totalement l'autorité dont sont revêtues les décisions de l'autorité de conciliation du 26 août 2008 et du 11 novembre 2010. Dans la présente contestation, les tribunaux sont liés par les dispositifs de ces décisions (ATF 139 III 126 consid. 3.1 p. 128/129). **Elles ont définitivement établi la validité des congés signifiés aux défendeurs, d'une part, et la durée de la prolongation des baux, d'autre part. Ces contrats ont l'un et l'autre pris fin le 31 décembre 2014. Depuis cette date, l'art. 267 al. 1 CO oblige les défendeurs à restituer les locaux; les arrêts de la Cour de justice sont exactement conformes à cette disposition.**

6.

Le présent arrêt met fin à la cause et il n'est donc pas nécessaire de statuer sur les demandes d'effet suspensif. A titre de parties qui succombent, les défendeurs doivent acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral et les dépens auxquels D. SA peut prétendre pour avoir pris position sur l'une de ces requêtes.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Les causes sont jointes.

2.

Les recours sont rejetés, dans la mesure où ils sont recevables.

3.

Les défendeurs acquitteront un émolument judiciaire de 3'000 francs.

4.

Les défendeurs verseront une indemnité de 1'000 fr. à la demanderesse D. SA, solidairement entre eux, à titre de dépens.

5.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Cour de justice du canton de Genève.

Lausanne, le 18 janvier 2016

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

La présidente : Kiss

Le greffier : Thélin