

Tribunal fédéral - 4A_52/2017 (destiné à la publication)

Ire Cour de droit civil
Arrêt du 19 avril 2017

Procédure ; expulsion

Sursis concordataire ;
prétention en restitution
des locaux

Art. 38, 293c al. 1, 297 al. 5,
310, 314 LP ; 335 CPC ;
267 CO

La **restitution des locaux** pris à bail n'est **pas une prestation en argent**, partant elle ne peut **pas faire l'objet d'une poursuite pour dettes** ; elle ne constitue **pas non plus une créance concordataire** au sens de l'art. 297 al. 5 LP qui permettrait de suspendre le procès civil (c. 6).

Composition

Mmes les juges Kiss, présidente, Klett, Hohl, Niquille et May Canellas.
Greffier : M. Thélin.

Participants à la procédure

X. SA,
X.,
représentés par Me Delphine Zarb, avocate,
défendeurs et recourants,

contre

A.,
B.,
C.,
D.,
représentés par Me Pierre Daudin, avocat,
demandeurs et intimés.

Objet

bail à loyer; expulsion du locataire

recours contre l'arrêt rendu le 19 décembre 2016 par la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève.

Considérant en fait et en droit :

1.

Durant de nombreuses années, la société X. SA et son administrateur X. ont pris à bail des locaux commerciaux au rez-de-chaussée et au premier étage de deux bâtiments contigus du centre de Genève, pour y pratiquer l'exposition et la vente de fourrures, vêtements et accessoires. En 2014, les loyers et charges locatives s'élevaient globalement à 25'345 fr. par mois.

Les bailleurs A., B., C. et D. ont vainement sommé les locataires d'acquitter des arriérés de loyers. Ils ont ensuite résilié les contrats avec effet au 31 décembre 2015 pour les locaux de l'un des bâtiments et au 31 mai 2016 pour ceux de l'autre bâtiment.

2.

Le 1er juin 2016, usant de la procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC pour la solution rapide des cas clairs, les bailleurs ont conjointement ouvert action contre les locataires devant le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève. Les défendeurs devaient être condamnés à l'évacuation des locaux et le tribunal était requis d'autoriser d'emblée l'exécution forcée.

Sur la base des art. 293c al. 1 et 297 al. 5 LP, les défendeurs ont requis la suspension de la procédure au motif que X. SA avait obtenu du juge compétent un sursis concordataire provisoire venant à échéance le 20 septembre 2016.

Le tribunal a tenu audience le 16 août 2016. Par jugement du même jour, il a condamné les défendeurs à l'évacuation des locaux et autorisé les demandeurs à requérir le concours de la force publique dès que le jugement serait exécutoire. Dans la motivation de ce jugement, le tribunal a rejeté la requête de suspension de la procédure.

La Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a statué le 19 décembre 2016 sur l'appel des défendeurs; elle a confirmé le jugement.

3.

Agissant par la voie du recours en matière civile, les défendeurs requièrent le Tribunal fédéral d'annuler l'arrêt de la Cour de justice et de prononcer qu'ils ne peuvent pas être condamnés à l'évacuation des locaux aussi longtemps que X. SA jouit d'un sursis concordataire.

Les demandeurs n'ont pas été invités à procéder.

Il ressort du registre du commerce que X. SA a obtenu le 1er septembre 2016 un sursis concordataire définitif de quatre mois, plus tard prolongé de neuf mois jusqu'au 31 octobre 2017.

4.

La valeur litigieuse, soit celle de l'intérêt des demandeurs à recouvrer l'usage des locaux commerciaux en cause, excède de toute évidence le minimum de 15'000 fr. exigé par l'art. 74 al. 1 let. a LTF dans une contestation en matière de droit du bail à loyer. Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont pour le surplus satisfaites.

5.

Les défendeurs ne mettent pas en doute que leurs adverses parties aient valablement résilié les baux à loyer sur la base de l'art. 257d CO concernant la demeure du locataire. A l'appui du recours en matière civile, ils persistent seulement à soutenir que la procédure entreprise contre eux aurait dû être suspendue en application des art. 293c al. 1 et 297 al. 5 LP.

6.

Les art. 293 et ss LP relatifs à la procédure concordataire prévoient le sursis concordataire provisoire (art. 293a LP) et le sursis concordataire définitif (art. 294 LP).

Aux termes des art. 293c al. 1 et 297 al. 5 LP, les effets d'un sursis provisoire sont les mêmes que ceux d'un sursis définitif (art. 293c al. 1), et un sursis définitif a notamment pour effet de suspendre, sauf urgence, les procès civils et les procédures administratives portant sur les créances concordataires (art. 297 al. 5). Selon l'art. 310 al. 1 LP, les créances concordataires sont celles nées contre le débiteur avant l'octroi d'un sursis, et celles nées pendant le sursis sans l'approbation du commissaire désigné par le juge.

Conformément à l'argumentation des défendeurs, les créances de leurs adverses parties ayant pour objet le loyer des locaux remis à bail sont indiscutablement des créances concordataires visées par l'art. 297 al. 5 LP. Le procès civil dont la suspension est présentement litigieuse ne porte toutefois pas sur ces créances de loyer; les demandeurs n'ont entrepris ce procès que pour faire valoir leur droit à la restitution des locaux, à eux conféré par l'art. 267 al. 1 CO en conséquence de la fin des contrats de bail à loyer. Or, la restitution des locaux n'est pas une prestation en argent, d'où il résulte que les art. 38 al. 1 LP et 335 al. 1 et 2 CPC excluent que cette restitution soit l'objet d'une poursuite pour dettes. Parce que l'art. 38 al. 1 LP délimite le champ d'application de toute la loi sur la poursuite pour dettes et la faillite (Domenico Acocella, in Commentaire bâlois, 2e éd., nos

1 et 4 ad art. 38 LP), la créance en restitution des locaux ne peut pas non plus être une créance concordataire selon l'art. 297 al. 5 LP. La restitution des locaux est de plus une prestation indivisible; cela exclut d'emblée qu'à l'issue de la procédure concordataire, une renonciation partielle puisse être imposée au créancier ou consentie par lui conformément à l'art. 314 al. 1 LP. Il est ainsi logique que par l'effet de l'art. 38 al. 1 LP, une prétention de cette nature soit exclue de la procédure concordataire et de la suspension des procès civils prévue par l'art. 297 al. 5 LP. Il s'ensuit que l'arrêt présentement attaqué, en tant qu'il confirme le refus de suspendre la procédure d'évacuation des locaux, est pleinement compatible avec cette dernière disposition.

7.

Les défendeurs font valoir qu'il leur sera impossible de parvenir à l'homologation d'un concordat et à l'assainissement de leur entreprise s'ils subissent une évacuation forcée et perdent l'usage de leurs locaux d'exploitation.

Parmi les effets d'un sursis concordataire, l'art. 297a LP autorise le débiteur à dénoncer en tout temps, pour un terme à sa convenance, un contrat de durée lorsque le but de l'assainissement ne peut pas être atteint autrement. En revanche, aussi lorsque le débiteur jouit d'un sursis concordataire, aucune disposition de la loi ne l'autorise à exiger d'un tiers la conclusion ou le maintien d'un contrat de durée tel qu'un bail à loyer, ni, plus généralement, à exiger d'un tiers une prestation nécessaire à son entreprise. Le besoin dont les défendeurs font état ne peut donc pas légalement justifier une suspension de la procédure d'évacuation des locaux.

8.

Le recours se révèle privé de fondement, ce qui conduit à son rejet. A titre de parties qui succombent, ses auteurs doivent acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral. Les adverses parties n'ont pas été invitées à répondre et il ne leur sera donc pas alloué de dépens.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté.

2.

Les défendeurs acquitteront un émolument judiciaire de 6'000 francs.

3.

Il n'est pas alloué de dépens.

4.

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

Lausanne, le 19 avril 2017

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

La présidente : Kiss

Le greffier : Thélin