

La décision attaquée, qui constate que le logement est traversant alors qu'il ne donne que sur le côté cour, est entachée d'une **erreur manifeste** ; cette erreur est cependant **sans incidence**, puisque la réduction de loyer litigieuse est motivée par des nuisances perçues dans l'appartement et non depuis un balcon au-dessus de la rue (c. 2 et 3).

Composition

Mmes et M. les juges Klett, présidente, Kiss et Abrecht, juge suppléant.

Greffier : M. Thélin.

Participants à la procédure

X. SA,
représentée par Me Pascal Aeby,
défenderesse et recourante,

contre

Z., représentée par Me Daniel Vouilloz,
demanderesse et intimée.

Objet

bail à loyer; défauts de la chose louée

recours contre l'arrêt rendu le 30 mai 2014 par la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève.

Faits :

A.

Par contrat de bail à loyer du 24 septembre 1991, X., fondation inscrite sur le registre du commerce de Genève, a remis à bail à Z. un appartement de trois pièces au premier étage d'un bâtiment sis rue ... à Genève. A l'automne de 2010, le loyer annuel s'élevait à 10'800 fr., frais accessoires en sus.

Dès le 1^{er} octobre 2010, des travaux ont débuté au rez-de-chaussée et au sous-sol pour l'aménagement et l'installation d'un magasin d'alimentation, lequel a ouvert ses portes le 1^{er} février 2011. Auprès de la régie représentant la bailleuse, Z. et dix autres locataires se sont plaints du bruit causé par ces travaux et, plus tard, par l'exploitation du magasin; ils ont réclamé une réduction de loyer. La bailleuse a refusé d'entrer en matière.

Le service cantonal compétent en matière de protection contre le bruit a mesuré les immissions perceptibles à l'intérieur de l'appartement de Z. et il a établi un premier rapport à ce sujet, le 2 novembre 2011. Les immissions provenaient des allées et venues d'engins de manutention et, aussi, d'un engin servant à compresser les emballages usagés; les valeurs limites d'exposition étaient

dépassées. Le service a également mesuré les immissions perceptibles d'un balcon au-dessus de la rue, avant d'établir un deuxième rapport le 23 novembre 2011; les camions de livraison et la manutention des marchandises engendraient des nuisances excessives au regard des valeurs limites applicables en période nocturne, soit avant sept heures le matin.

L'exploitante du magasin a fait exécuter diverses mesures d'assainissement. Le service a ensuite procédé à un nouveau contrôle des immissions et il a établi un troisième rapport le 27 mars 2013. Côté cour, le bruit d'une porte coulissante s'ajoutait alors à celui des engins de manutention et du compresseur; en dépit des mesures d'assainissement, les immissions demeuraient excessives.

B.

Le 8 juillet 2011, Z. a ouvert action contre X. devant l'autorité de conciliation compétente puis devant le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève. La demanderesse prétendait à une réduction de loyer de 40% du 1^{er} octobre 2010 au 31 janvier 2011, puis de 45% dès le 1^{er} février 2011.

La défenderesse a conclu au rejet de l'action.

Le tribunal s'est prononcé le 14 octobre 2013 après une visite des lieux. Il a réduit le loyer de 15% pour la période du 26 octobre 2010 au 31 janvier 2011 et il a condamné la défenderesse à restituer 427 fr.50 à titre de trop-perçu, avec intérêts au taux de 5% par an dès le 15 décembre 2010; pour le surplus, il a rejeté l'action.

La demanderesse ayant appelé du jugement, la défenderesse a usé de l'appel joint. La Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a statué le 30 mai 2014. Réformant le jugement, elle a réduit le loyer de 15% du 26 octobre 2010 au 31 janvier 2011, de 10% du 8 juillet 2011 au 31 août 2012 et de 8% dès le 1^{er} septembre 2012; elle a condamné la défenderesse à restituer le trop-perçu, sans en préciser le montant.

C.

Agissant par la voie du recours en matière civile, la défenderesse requiert le Tribunal fédéral de réformer l'arrêt de la Cour de justice en ce sens que le loyer ne soit réduit que de 15% du 26 octobre 2010 au 31 janvier 2011 et de 10% du 8 juillet 2011 au 31 août 2012. Des conclusions subsidiaires tendent à l'annulation de l'arrêt et au renvoi de la cause à la Cour de justice pour nouvelle décision.

La demanderesse conclut principalement à l'irrecevabilité du recours et subsidiairement à son rejet.

Considérant en droit :

1.

Devant la Cour de justice, la contestation portait notamment sur une réduction de loyer de 45% pour une durée indéterminée, ce qui équivalait au montant annuel de 4'860 francs. Selon l'art. 51 al. 1 let. a et 51 al. 4 LTF, la valeur litigieuse correspond à vingt fois ce montant (ATF 137 III 580 consid. 1.1 p. 582). Le minimum de 15'000 fr. exigé par l'art. 74 al. 1 let. a LTF, en matière de droit du bail à loyer, est donc atteint. Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont par ailleurs satisfaites; en particulier, contrairement à l'opinion de la demanderesse, le recours est suffisamment motivé.

2.

Devant le Tribunal fédéral, la défenderesse ne conteste que la réduction de loyer de 8% accordée pour une durée indéterminée dès le 1^{er} septembre 2012. Elle fait grief à la Cour de justice d'avoir pris

en considération des nuisances provenant des camions de livraison. Elle fait valoir que son adverse partie n'est pas exposée à ces nuisances car son appartement n'a pas de pièces ouvrant sur la rue. **L'autorité a prétendument constaté de manière manifestement inexacte, aux termes de l'art. 97 al. 1 LTF, que l'appartement comprend aussi des pièces ouvrant sur la rue.** C'est la seule critique élevée contre la décision attaquée.

3.

La Cour de justice s'est référée aux constatations accomplies sur les lieux par le Tribunal des baux et loyers. **Les juges d'appel** ont ainsi fait état, dans la décision attaquée, d'un **logement « traversant et donnant côté cour »**. Or, **selon le procès-verbal** de la mesure probatoire, le juge assesseur bailleur s'est rendu dans l'appartement de la demanderesse et il a observé que ce **logement « n'est pas traversant et donne sur le côté cour »**. Il appert donc que sur ce point, **la décision attaquée est entachée d'une inadvertance manifeste, consécutive à une lecture défectueuse du procès-verbal.**

La **réduction de loyer de 8%** dès le 1^{er} septembre 2012, présentement litigieuse, est **motivée par les constatations que le service cantonal de protection contre le bruit a consignées dans son troisième rapport**, postérieur aux mesures d'assainissement prises par l'exploitante du magasin et daté du 27 mars 2013. Selon ce rapport, tel que reproduit dans la décision attaquée, le **bruit des engins de manutention perçu dans l'appartement** de la demanderesse dépasse les valeurs admissibles pendant la période nocturne, soit avant sept heures le matin, et n'excède pas les valeurs de la période diurne; le bruit de la porte coulissante est excessif au regard de la norme applicable à ce bruit. **Ce sont donc, dans la décision attaquée, ces nuisances seulement, à l'exclusion du bruit des camions de livraison, qui justifient la réduction de loyer.** Ainsi, la défenderesse signale et dénonce **une erreur qui n'a aucune incidence sur les constatations déterminantes**; à l'autorité précédente, elle reproche à tort d'avoir pris en considération, en sus d'autres nuisances, aussi le bruit des camions de livraison.

4.

Le recours se révèle privé de fondement, ce qui conduit à son rejet. A titre de partie qui succombe, son auteur doit acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral et les dépens auxquels l'autre partie peut prétendre.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté.

2.

La défenderesse acquittera un émolument judiciaire de 2'000 francs.

3.

La défenderesse versera une indemnité de 2'500 fr. à la demanderesse, à titre de dépens.

4.

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

Lausanne, le 27 novembre 2014

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

La présidente : Klett

Le greffier : Thélin