

Tribunal fédéral - 4A_603/2013

Ire Cour de droit civil

Arrêt du 19 mars 2014

Résiliation

Action en réduction de loyer intentée contre la bailleuse par un voisin (locataire aussi) en raison des nuisances émanant de l'école exploitée par le locataire ; appel en cause de ce dernier ; résiliation du bail de l'appelé en cause, en cours de procédure ; annulation du congé

Art. 271a al. 1 let. d CO



Le **congé** est **annulable** lorsqu'il est **donné** par le bailleur **pendant une procédure de conciliation ou une procédure judiciaire** en rapport avec le bail.

Il en va de même du **congé donné au locataire, appelé en cause**, dans une **procédure** opposant un autre locataire au bailleur, lorsque celui-là prétend à une **réduction de loyer consécutive aux nuisances** de l'exploitation du **locataire congédié**.

Composition

Mmes et M. les juges Klett, présidente, Kiss et

Ch. Geiser, juge suppléant.

Greffier: M. Thélin.

Participants à la procédure

B. AG,

représentée par Me Jean-François Marti, a
défenderesse et recourante,

contre

L. SA,

représentée par Me Blaise Grosjean,
danderesse et intimée.

Objet

bail à loyer; résiliation

recours contre l'arrêt rendu le 4 novembre 2013 par la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève.

Considérant en fait et en droit:

1.

Dès le 1er janvier 2000, la société L. SA a pris à bail des locaux à usage de bureaux au deuxième étage d'un bâtiment sis dans le centre de Genève. Elle y exploite une école. La durée du contrat est indéterminée; il était résiliable pour le 31 décembre de chaque année, la première fois pour le 31

décembre 2010, moyennant un délai de préavis d'un an. Le loyer annuel s'élève à 147'000 fr. pour une surface d'environ 520 mètres carrés.

U. SA est locataire de bureaux dans le même bâtiment, au troisième étage. Le 29 octobre 2010, elle a ouvert action contre la bailleuse B. AG devant le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève. Elle réclamait la réduction de son loyer en raison de nuisances résultant de l'exploitation de l'école; elle réclamait en outre l'exécution de travaux propres à y remédier.

Le 22 décembre 2010, B. AG a appelé en cause L. SA; celle-ci devait être condamnée à la garantir et à la relever de toute condamnation qui serait prononcée contre elle par suite de l'action de U. SA. Le tribunal a admis la recevabilité de l'appel en cause. Le litige a pris fin le 24 mai 2012 par un jugement rendu d'accord entre les parties principales.

2.

Dans l'intervalle, le 14 septembre 2011 et sur formule officielle, la bailleuse a résilié le contrat de L. SA avec effet au 31 décembre 2012.

En temps utile, la locataire a ouvert action contre la bailleuse devant le Tribunal des baux et loyers, principalement en annulation du congé et subsidiairement en prolongation du bail.

La défenderesse a conclu au rejet de l'action.

Le tribunal s'est prononcé le 4 mars 2013; il a accueilli l'action et annulé le congé en application de l'art. 271a al. 1 let. d CO.

La Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a statué le 4 novembre 2013 sur l'appel de la défenderesse; elle a confirmé le jugement.

3.

Agissant par la voie du recours en matière civile, la défenderesse requiert le Tribunal fédéral de constater la validité du congé et de refuser toute prolongation du contrat.

La demanderesse conclut au rejet du recours.

4.

Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont satisfaites, notamment à raison de la valeur litigieuse.

5.

L'art. 271a al. 1 let. d CO prévoit que le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur pendant une procédure de conciliation ou une procédure judiciaire en rapport avec le bail, à moins que le locataire ne procède au mépris des règles de la bonne foi. L'action en annulation appartient au locataire; celui-ci n'est pas tenu de mettre en évidence un lien de causalité entre la procédure judiciaire et le congé qu'il attaque, lequel, s'il est intervenu pendant la durée du procès, est réputé abusif quel qu'en soit le motif, sous la seule réserve des hypothèses régies par l'art. 271a al. 3 CO (ATF 131 III 33 consid. 3.1 à 3.5 p. 35). L'art. 271a al. 1 let. d CO appréhende toutes les procédures de conciliation ou de jugement en rapport avec le bail, quel qu'en soit l'objet (même arrêt, consid. 3.3 p. 36).

Au 14 septembre 2011, jour du congé présentement litigieux, les parties au contrat de bail à loyer étaient engagées dans une procédure judiciaire. Celle-ci se rapportait audit contrat car c'est en raison de ses devoirs contractuels de locataire, concernant en particulier les égards dus aux voisins selon l'art. 257f al. 2 CO, que la locataire L. SA était appelée à garantir et relever, le cas échéant, la bailleuse de ce à quoi elle serait condamnée en faveur d'une autre locataire. L. SA résistait ainsi à une action récursoire qui lui était intentée par la bailleuse sur la base de leur relation contractuelle. Ces deux parties ne se trouvaient pas dans une relation de consorité face à une troisième partie. Contrairement à l'opinion de la défenderesse dans la présente contestation, il n'est pas douteux que L. SA pût revendiquer la protection prévue par l'art. 271a al. 1 let. d CO pendant la durée de l'instance. Il est vrai que les deux parties au contrat avaient l'une et l'autre intérêt à faire échec aux

prétentions de l'autre locataire mais cette circonstance n'est d'aucun effet au regard de cette disposition.

6.

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 5'000 francs.

3.

La défenderesse versera une indemnité de 6'000 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 19 mars 2014

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

La présidente: Klett

Le greffier: Thélin