

**ACTION RÉVOCATOIRE. CONCLUSION D'UN BAIL À DES
CONDITIONS TRÈS INFÉRIEURES À CELLES DU MARCHÉ —
LP 285 ss, 288.**

Faits:

X. était propriétaire des lots de propriété par étages de l'immeuble sis XXX. Dès le début de 1998, il a connu des difficultés financières sérieuses. Le 28 décembre 1998, il a fait établir un bail d'une durée de 10 ans portant sur l'appartement de 4,5 pièces situé au 6^{ème} étage de l'immeuble en faveur de son fils. Le loyer a été fixé à 1'000 fr. par mois, alors que le prix du marché était à l'époque de près de 3'000 fr.

La faillite de X. a été prononcée le 26 septembre 2000.

La masse a agi en révocation du contrat de bail précité tout en demandant l'évacuation du locataire.

Droit:

Les conditions de l'art. 288 LP pour révoquer le bail sont manifestement réunies. En effet, les conditions du bail ne sont pas conformes à celles du marché: sa durée n'est pas habituelle; l'appartement aurait pu être loué près de trois fois le montant du loyer convenu. Le préjudice causé aux créanciers du failli est donc évident, ce qui n'a pu échapper ni à ce dernier ni à son fils (voir à ce sujet ATF 99 III 89 c. 4b et réf., SJ 1984 p. 601, c. 3).

*(Cour de justice, Chambre d'appel en matière de baux et loyers.
14 février 2005. Y. c. Masse en faillite de X. et Z. ACJC/121/05).*