

LP 19 43

DÉCISION DU 29 JUIN 2020

**Tribunal cantonal du Valais
Autorité supérieure de surveillance LP**

Bertrand Dayer, juge; Laure Ebener, greffière;

en la cause

X _____ SA, recourante, représentée par M^e M _____,

contre

la décision rendue le 2 octobre 2019 par le juge suppléant du district de A _____
en qualité d'autorité inférieure de surveillance LP (art. 18 al 2 *in fine* ORFI), dans le cadre
de la poursuite no xxx de l'Office des poursuites et faillites du district de A _____
(xxx LP 19 975).

(gérance légale; mesures exceptionnelles)

Faits et procédure

A. Dans le cadre de la poursuite no xxx en validation du séquestre introduite par B _____ contre son ex-époux C _____, l'immeuble n° yy1 de la commune de D _____, propriété, selon l'inscription au registre foncier, de la société X _____ SA (ci-après : X _____ SA), de siège à E _____, a fait l'objet d'une saisie par l'Office des poursuites et faillites du district de A _____ (ci-après : l'Office).

Une action en contestation de revendication, introduite par B _____ à l'encontre de X _____ SA, est actuellement pendante devant le Tribunal du district de A _____ (xxx C1 16 189).

B. Sur la parcelle en question est érigé un chalet. Celui-ci fait l'objet d'un contrat de bail, conclu le 1^{er} juillet 2014, pour une durée de dix ans, entre X _____ SA, en qualité de bailleresse, et F _____, en qualité de locataire. Ce dernier est le fils de C _____.

Selon le contrat de bail, le chalet comprend :

- Un sous-sol avec cave et cellier
- Rez-de-chaussée : cuisine, hall, bibliothèque, salon avec un auvent avec terrasse
- Etage : 6 chambres, 3 salles de bain équipées, buanderie et 3 balcons
- Combles : environ 60 m²

Le loyer mensuel est de 3000 fr., charges en sus. L'article 7 du contrat prévoit que le "locataire s'engage à s'occuper de tous les travaux d'entretien et réparations du chalet".

Un "amendement" au contrat de bail a été conclu le 1^{er} juillet 2014, lequel dispose que, en cas de résiliation par le propriétaire avant l'échéance de la durée de dix ans, une dédite de 450'000 fr. sera allouée au locataire; en cas d'option d'achat du chalet par le locataire, le prix du bien est fixé à 2'000'000 francs.

C. Par courrier du 12 juillet 2016, l'Office, exerçant la gérance légale sur l'immeuble saisi (une plainte tendant notamment à faire constater la nullité de la mesure n'ayant pas abouti), a invité F _____ à lui verser les loyers futurs, soit ceux dus dès le mois d'août 2016. Il a précisé que les avis de congé et réclamations devaient lui être adressés, et que les arrangements éventuellement conclus au sujet de loyers non encore échus étaient sans valeur.

Le 22 mars 2017, l'Office a prié F _____ de lui verser la somme de 18'000 fr., correspondant aux loyers impayés d'octobre 2016 à mars 2017.

Le 10 avril 2017, F _____ a répondu à l'Office qu'il avait effectué dans le chalet de "très nombreux travaux destinés d'une part à améliorer le bien immobilier mais également des travaux de nature à prévenir un dommage et ce dans l'intérêt du bailleur, appliquant en cela les règles de la gestion d'affaires sans mandat". Il a affirmé détenir ainsi une créance de 35'000 fr. à l'encontre du bailleur, qu'il avait déclaré compenser avec les loyers échus, raison pour laquelle il n'avait rien versé à l'Office et n'entendait pas le faire jusqu'à l'extinction de la créance détenue.

Par courrier du 9 mai 2017, l'Office a nommé la société G _____ SA Agence Immobilière (ci-après : G _____ SA), de siège social à A _____, gérante de l'immeuble, avec effet rétroactif au 1^{er} octobre 2016.

Le 16 mai 2017, G _____ SA a avisé F _____ de sa nomination et l'a rendu attentif au fait qu'il existait un impayé de 24'000 fr. (loyers d'octobre 2016 à mai 2017). Elle lui a imparti un délai de 30 jours pour régler ce montant, à défaut de quoi, conformément à l'article 257d al. 1 CO, le bail serait résilié.

Le 27 mai 2017, H _____, actionnaire unique de la société X _____ SA et épouse actuelle de C _____, a rédigé, à l'attention de F _____, un courrier au contenu suivant :

Pour faire suite à notre entretien téléphonique de ce jour, je vous confirme qu'après la signature du contrat de bail à loyer entre La Société X _____ SA et vous-même, nous avons fait un état de lieu des travaux à effectuer au chalet I _____ étant donné que le bien n'était pas habité. En présence de J _____, l'administrateur, F _____, le locataire et l'actionnaire unique de la société X _____ SA H _____ sur le site, il a été décidé qu'un contrôle des installations électriques ainsi que différents travaux devaient être réalisés.

A cet effet, nous étions conscients que ces travaux n'incombaient pas à la responsabilité du locataire. Cependant, vu vos compétences dans le domaine de la construction et électricité, nous vous avons autorisé à réaliser ces travaux d'amélioration, de mise aux normes et entretiens divers hors contrat de bail sous réserve que ces montants soient consignés dans un rapport de travail détaillés et justifiés avec un prix horaire de CHF 100 et diverses factures annexées.

D'ailleurs je ne peux que confirmer que régulièrement vous m'avez informé sur les divers travaux à effectuer et sur les solutions les plus efficaces.

Pour terminer, je confirme également qu'il a été convenu que ces montants de travaux seraient déduits à votre choix, soit du prix de vente lors de l'acquisition finale du bien, soit en déduction des loyers.

Bien qu'il maintienne être titulaire d'une créance contre le bailleur, F _____ a, selon des modalités convenues avec G _____ SA, finalement versé à celle-ci les arriérés de loyer.

A une date indéterminée, vraisemblablement durant le dernier trimestre 2017, F _____, par son avocate, a avisé G _____ SA qu'un sinistre était survenu le 7 janvier 2017 à la suite d'une utilisation du hammam installé dans le chalet. Il s'en est suivi un échange de courriers entre l'avocate et l'agence immobilière relativement à ce sinistre.

Dès le début de l'année 2018, F _____ a consigné les loyers sur un compte ouvert auprès de la Banque Cantonale du Valais.

D. Au bénéfice d'une autorisation de procéder délivrée le 16 mars 2018 par la Commission de conciliation en matière de bail à loyer, F _____ a, par écriture du 7 mai 2018, ouvert action contre la société X _____ SA, représentée par l'Office, en prenant les conclusions suivantes (xxx C1 18 91) :

A LA FORME

1. Dire et constater que la présente demande est recevable.

AU FOND

Principalement

1. Constater la validité de la consignation des loyers effectuée par F _____ auprès de la Banque cantonale du Valais, compte de consignation No xxx.
2. Condamner X _____ SA à effectuer les travaux suivants :
 - a. Remplacer le tableau de la table en pierre Onsernone
 - b. Remplacer la lumière de la hotte de ventilation de la cuisine
 - c. Remplacer le hammam
 - d. Procéder à l'isolation du chalet
 - e. Réparer la porte donnant accès à l'économat à l'arrière de la cuisine
 - f. Réparer les parquets situés au rez-de-chaussée

ceci dans un délai de 30 jours dès l'entrée en force de la décision sous la menace de la peine d'amende prévue par l'at. 292 CP en cas d'insoumission à une décision de l'autorité.
3. Accorder à F _____ une réduction de loyer de 10%, dès le 2 septembre 2016 et ce jusqu'au remplacement du tableau de la table Onsernon.
4. Accorder à F _____ une réduction de loyer de 10%, dès le 7 janvier 2017 et ce jusqu'au remplacement du hammam.

5. Accorder à F _____ une réduction de loyer de 30%, dès le 7 janvier 2017 et ce jusqu'au 28 février 2018 relative au remplacement des appareils ménagers de la cuisine, soit de la hotte, du four et du vitrocéram.
6. Accorder à F _____ une réduction de loyer de 5%, dès le 7 janvier 2017 et ce jusqu'à la réparation de la lumière de la hotte de la cuisine.
7. Accorder à F _____ une réduction de loyer de 15%, dès 1^{er} mars 2018 et ce jusqu'à l'isolation du chalet.
8. Accorder à F _____ une réduction de loyer de 5%, dès le 1^{er} mars 2018 et ce jusqu'à la réparation de la porte donnant accès à l'économat à l'arrière de la cuisine.
9. Accorder à F _____ une réduction de loyer, de 5% dès le 1^{er} mars 2018 et ce jusqu'à la réparation des parquets au niveau du rez-de-chaussée.
10. Attribuer les loyers consignés en conséquence.
11. Avec suite de frais judiciaires et dépens.

Subsidiairement

1. Acheminer le demandeur à prouver par toutes les voies de droit les faits allégués dans la présente écriture.

Le même jour, il a introduit, toujours contre X _____ SA, représentée par l'Office, une action en paiement portant sur la somme de 39'111 fr. 90, celle-ci correspondant à la valeur des travaux effectués par lui dans le chalet pour le compte de la bailleuse, ainsi qu'aux factures payées en lien avec ces travaux (xxx C1 18 92).

E. Par ordonnance du 6 juin 2018, le juge du district de A _____ en charge de la procédure C1 18 91 a impartit à l'Office un délai de 40 jours pour procéder conformément à l'article 18 al. 2 ORFI.

Le 25 juin 2018, l'Office a écrit aux personnes intéressées, soit à la poursuivante, au poursuivi, à la société X _____ SA, ainsi qu'à la Banque Cantonale du Valais (créancière-gagiste), qu'il proposait de soutenir les deux procès intentés par F _____ à l'encontre de la société X _____ SA, les conclusions prises par F _____ lui paraissant dépourvues de fondement.

Par courrier du 17 juillet 2018, l'Office a communiqué au juge de district les déterminations de la poursuivante, B _____, et de la société X _____ SA. La première approuvait la poursuite de la procédure. Quant à la seconde, elle s'opposait radicalement à ce que le procès soit soutenu et à ce que le dossier soit confié à un mandataire professionnel.

Par ordonnance du 3 décembre 2018, le juge en charge de la procédure civile a transmis le dossier de la cause à l'autorité de surveillance LP de première instance, comme objet

de sa compétence, afin qu'elle fournisse à l'Office les instructions nécessaires (au sens de l'article 18 al. 2 *in fine* ORFI).

Par décision du 2 octobre 2019, le juge suppléant du district de A _____, statuant en qualité d'autorité inférieure de surveillance en matière de poursuite pour dette et faillite, a prononcé ce qui suit (xxx LP 19 975) :

1. X _____ SA représentée légalement par l'Office des poursuites du district de A _____ est autorisée à procéder dans le cadre de l'action introduite par F _____ à son encontre devant le tribunal du district de A _____ (cause xxx C1 18 91), cas échéant en mandatant un avocat.
2. Les frais afférant à la procédure C1 18 91 seront prélevés sur les loyers d'ores et déjà encaissés dans le cadre de la gérance légale. L'Office des poursuites sollicitera, si nécessaire, une avance aux créanciers saisissants, en fonction de l'avancement du procès.
3. Il n'est perçu aucun émolument de justice, ni alloué de dépens.

F. Contre cette décision, X _____ SA a interjeté recours, le 14 octobre 2019, en formulant les conclusions suivantes :

A la forme

1. Déclarer le présent recours recevable.

Au fond

Préalablement

2. Octroyer l'effet suspensif au présent recours.
3. Ordonner l'apport de la procédure No C1 18 91 pendante par-devant le Tribunal de A _____, opposant X _____ SA à F _____.
4. Ordonner l'apport de la procédure No C1 18 92 pendante par-devant le Tribunal de A _____, opposant X _____ SA à F _____.
5. Ordonner l'apport de la procédure No C1 16 189 pendante par-devant le Tribunal de A _____, opposant X _____ SA à B _____.

Principalement

6. Annuler la décision rendue le 2 octobre 2019 par le Juge suppléant du district de A _____ statuant en qualité d'autorité inférieure de surveillance en matière de poursuite pour dette et faillite en la cause LP 19 975 opposant F _____ à la Recourante.
7. Dire que X _____ SA n'est pas autorisée à procéder dans le cadre de la procédure introduite par F _____ à son encontre devant le Tribunal du district de A _____ (dos. C1 18 91).
8. Interdire à l'Office des poursuites et faillites du district de A _____ de prendre toute mesure, de quelque type que cela soit, au nom de X _____ SA dans le cadre de la procédure introduite par F _____ à son encontre devant le Tribunal du district de A _____ (dos. C1 18 91).

Subsidiairement

9. Annuler la décision rendue le 2 octobre 2019 par le Juge suppléant du district de A _____ statuant en qualité d'autorité inférieure de surveillance en matière de poursuite pour dette et faillite en la cause LP 19 975 opposant F _____ à la Recourante.

10. Autoriser l'Office des poursuites à procéder dans le cadre de l'action introduite par F _____ à l'encontre de X _____ SA (dos. C1 18 91) devant le Tribunal du district de A _____, avec l'assistance de l'agence immobilière G _____ SA uniquement, sans mandater un avocat.

Plus subsidiairement

11. Annuler la décision rendue le 2 octobre 2019 par le Juge suppléant du district de A _____ statuant en qualité d'autorité inférieure de surveillance en matière de poursuite pour dette et faillite en la cause LP 19 975 opposant F _____ à la Recourante.
12. Renvoyer la cause à l'autorité inférieure pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

En tout état

13. Dire qu'il n'est perçu aucun émolument judiciaire, ni alloué de dépens.
14. Débouter toute partie et tout tiers de toutes autres ou contraires conclusions.

Par courrier du 16 octobre 2019, le juge de céans a accordé l'effet suspensif au recours à titre superprovisionnel.

G. Les autres faits nécessaires à la connaissance de la cause seront traités *infra*.

Considérant en droit

1.

1.1 En tant qu'autorité supérieure de surveillance LP, le Tribunal cantonal connaît des recours formés contre les décisions des juges de districts statuant, comme *in casu*, en tant qu'autorité inférieure de surveillance LP (art. 3a LALP en lien avec l'art. 18 al. 2 ORFI, ainsi que art. 19 al. 4 LALP). En cette matière, la cause peut être confiée à un juge unique (art. 19 al. 1 3^{ème} phrase LALP).

1.2 Le recours à l'autorité supérieure doit être adressé par écrit au greffe du Tribunal cantonal, dans les dix jours, accompagné de doubles pour l'Office et la ou les parties intimées, ainsi que de la décision attaquée (art. 18 al. 1 LP; art. 26 al. 1 et 2 LALP). Le mémoire doit contenir un exposé concis des faits, des motifs accompagnés des moyens de preuve ainsi que des conclusions et doit être daté et signé par le recourant ou son mandataire (art. 26 al. 3 LALP).

L'allégation de faits nouveaux et l'offre de pièces nouvelles sont recevables (art. 26 al. 4 LALP), sans qu'il ne soit, en outre, opéré de distinction entre les faits nouveaux proprement dits (*echte Noven*) et improprement dits (*unechte Noven*) (RVJ 2018 p. 185 consid. 1.3.1-1.3.2).

1.3 En l'occurrence, le recours, déposé le 14 octobre 2019, a été interjeté en temps utile, et respecte les exigences de l'article 26 LALP. Il convient, partant, d'entrer en matière.

1.4 La recourante sollicite l'apport des procédures xxx C1 18 91, C1 18 92 et C1 16 189 pendantes devant le tribunal du district de A _____. L'autorité inférieure a d'office transmis les actes de la cause C1 18 91, qui faisait partie intégrante de son propre dossier. Les actes des causes C1 18 92 et C1 16 189, causes qui ont été évoquées ci-avant, ne sont pas nécessaires à la connaissance du présent recours, de sorte qu'il est renoncé à leur édition.

2. L'autorité inférieure, relevant que les personnes intéressées n'étaient pas tombées d'accord sur les suites à donner à la procédure, a considéré que, compte tenu du rôle de défendeur qu'avait la société X _____ SA à l'action introduite par F _____, le gérant légal n'avait d'autre choix que celui de défendre à la procédure. Les frais du procès étaient nécessaires et entraient dans le cadre de l'article 18 ORFI. Aussi, la société précitée, par l'entremise de l'Office, devait être autorisée à procéder dans le cadre de l'action introduite par F _____ à son encontre devant le juge du district de A _____ (xxx C1 18 91), au besoin en mandatant un avocat. La désignation de tel ou tel avocat ne relevait pas de la compétence de l'autorité de surveillance statuant sous l'angle de l'article 18 ORFI. Il appartiendrait possiblement au juge du fond de trancher, le cas échéant, la question de la capacité de postuler du mandataire désigné.

3. Selon la recourante, l'autorité inférieure a considéré à juste titre que le soutien des procédures initiées par le locataire et l'octroi d'un mandat à un avocat constituaient une mesure exceptionnelle prévue par l'article 18 al. 2 ORFI, de telle sorte que l'Office devait appliquer la procédure prévue à cet article. Il ne pouvait, au vu du désaccord entre le créancier et le propriétaire/bailleur, mandater un avocat pour représenter les intérêts de X _____ SA sans instructions claires de l'autorité de surveillance.

La recourante estime que l'autorité inférieure n'a toutefois pas concrètement considéré "l'assistance" que devait apporter G _____ SA, ni évalué la question de la nécessité et des coûts de cette mesure en relation avec les chances de succès de la procédure intentée par le locataire. Elle a, partant, violé l'article 18 ORFI.

La recourante soutient qu'une régie immobilière telle que G _____ SA possède toutes les connaissances et capacités pour une mener une procédure de la nature de celle introduite par F _____. En particulier, le Code de procédure civile prévoit que le gérant de l'immeuble est spécialement habilité à représenter le bailleur dans le cadre

d'une procédure de conciliation, et il est parfaitement courant que le gérant d'immeuble prenne en charge la procédure au fond également. G _____ SA étant rémunérée pour ses services, "ceux-ci doivent remplacer ceux de M^e K _____", qui est intervenu comme représentant de l'Office durant la procédure de conciliation.

La recourante reproche à l'autorité de surveillance de n'avoir non plus évalué les chances de succès de la procédure, et de n'avoir ainsi pas constaté, sur la base des pièces produites par le locataire, la survenance objective de sinistres durant l'été 2016 et en janvier 2017, dont F _____ n'est nullement responsable. Or, les dispositions liées au défaut de la chose louée, en particulier les articles 259a, 259d, 259g CO, donnent droit au locataire de consigner son loyer ainsi que d'obtenir une réduction de loyer en présence d'un défaut.

L'Office, poursuit la recourante, aurait dû prendre les mesures qui s'imposent pour éliminer les défauts, de sorte que le locataire n'ait pas à faire valoir les droits exercés dans la procédure civile. Non content d'avoir induit la société à faillir à ses obligations de bailleur, il a décidé d'engendrer des frais supplémentaires, en mandatant un avocat, au lieu de demander à G _____ SA de représenter la bailleuse et/ou de conclure un accord lors de la procédure de conciliation, lequel aurait permis d'éviter l'introduction de la procédure au fond (avec les frais d'avocat en découlant), ainsi que de réduire les montants sollicités par le locataire.

Selon la recourante, considérer que, à chaque fois que le propriétaire/bailleur a un rôle de défendeur, le gérant légal n'a pas d'autre choix que de défendre à la procédure sans même qu'il ne faille analyser les chances de succès concrètes de la procédure sans trouver de solution moins dommageable, est contraire à la lettre et à l'esprit de la loi.

En définitive, conclut la recourante, le principe de nécessité prévu à l'article 18 al. 2 ORFI interdit à l'Office de procéder, au nom et pour le compte de la société X _____ SA, et de mandater un avocat. Subsidiairement et si nécessaire, il s'agit pour l'Office de solliciter G _____ SA et de l'assister dans le cadre de la procédure.

4.

4.1

4.1.1 La saisie d'un immeuble comprend de plein droit les fruits et produits de celui-ci, en particulier les loyers et fermages (art. 102 al. 1 LP et 14 al. 1 ORFI). Immédiatement après la saisie de l'immeuble, l'office doit donc communiquer la saisie notamment aux

locataires et fermiers s'il y en a (art. 102 al. 2 LP), les avisant qu'à l'avenir les loyers et fermages ne pourront être payés valablement qu'en mains de l'office (art. 15 al. 1 let. b ORFI). L'office avise également de la saisie l'assurance qui couvre l'immeuble contre les dommages (art. 15 al. 1 let. c ORFI). Ensuite, l'office doit pourvoir à la gérance (*Verwaltung*) et à l'exploitation (*Bewirtschaftung*) de l'immeuble (art. 102 al. 3 LP et 16 al. 1 ORFI).

En vertu de l'article 18 ORFI, si, dans l'intérêt d'une bonne gestion il est nécessaire de faire procès ou de recourir à d'autres mesures exceptionnelles ou impliquant des frais considérables et qu'il y ait péril en la demeure, l'office fera de lui-même le nécessaire; toutefois, il informera immédiatement des mesures prises les créanciers poursuivants, y compris les créanciers gagistes qui ont intenté des poursuites (art. 806 CC), ainsi que le débiteur, en les avisant qu'ils ont le droit de porter plainte (al. 1). S'il n'y a pas péril en la demeure, l'office demandera tout d'abord leur avis aux créanciers et au débiteur, en leur fixant un délai convenable et en formulant des propositions précises quant aux mesures à prendre et à la façon d'en couvrir les frais; si le délai s'écoule sans que les propositions aient été combattues, elles seront censées acceptées; si les créanciers et le débiteur tombent d'accord pour qu'il soit pris des mesures différentes, l'office devra suivre les instructions reçues, pourvu que les créanciers fassent l'avance des frais nécessaires ou qu'il dispose sans cela de ressources suffisantes; si les intéressés ne sont pas d'accord quant à l'attitude à adopter, l'office demandera à l'autorité de surveillance les instructions nécessaires (al. 2).

4.1.2 Seuls les procès répondant au critère de nécessité peuvent être menés. Ils portent la plupart du temps sur les litiges en rapport avec les mesures entrant dans le cadre de la gérance légale à l'instar de la gestion des baux, des travaux à effectuer ou des contestations relatives aux frais courants. A l'inverse, les procès relatifs à des mesures ne ressortissant pas à la gérance légale ne peuvent pas être soutenus (arrêt 5D_172/2019 du 3 octobre 2019 consid. 1.3). Le critère de nécessité est aisément applicable lorsque l'office gérant légal engage des procédures judiciaires. Il l'est moins lorsqu'il est assigné par un tiers. Dans un tel cas, le gérant légal n'a d'autre choix que de défendre au procès, sans pouvoir s'interroger sur le caractère nécessaire ou non de la procédure engagée. Toutefois, cette question de la nécessité importe au niveau de la prise en charge des frais issus du procès. Si la condition de la nécessité est réalisée, il s'agit de frais de l'administration de l'immeuble, perçus avant la réalisation des deniers. Si la condition de la nécessité n'est pas réalisée, les créanciers gagistes n'ont pas à les supporter (DÉFAGO GAUDIN, L'immeuble dans la LP : Indisponibilité et gérance légale, 2006, no 560).

Jurisprudence et doctrine déduisent de la capacité prévue à l'article 18 ORFI de faire des procès l'attribution à l'office de la qualité pour agir en justice (*Prozessführungsrecht; Prozessführungsbefugnis*). Ce transfert de la qualité pour agir en prive le débiteur; c'est l'office qui se voit investi du droit de procéder en son nom (arrêt 5D_172/2019 précité consid. 1.3; DÉFAGO GAUDIN, op. cit., no 562).

4.1.3 Si des mesures exceptionnelles doivent être prises, le tiers auxiliaire auquel la tâche de gérance a éventuellement été transférée (art. 16 al. 3 ORFI) ne peut se voir confier que la faculté de mettre en œuvre les décisions prises, en amont, par l'Office, dans le respect de la procédure édictée par l'article 18 ORFI (DÉFAGO GAUDIN, op. cit., no 673).

4.2 En l'occurrence, attiré comme défendeur, l'Office n'a d'autre choix que de prendre part au procès, lequel porte au demeurant sur la gestion du bail, soit une question qui relève typiquement de la gérance légale. La question se pose néanmoins de savoir si l'autorité de surveillance pourrait contraindre l'Office à acquiescer aux conclusions du demandeur. Une telle possibilité n'est toutefois envisageable que si les conclusions en question sont manifestement fondées. Or, tel n'est pas le cas en l'occurrence. Au terme d'un examen sommaire de la cause civile, on constate que, à ce stade, F _____ n'a pas prouvé l'ensemble des défauts dont il demande la réparation (art. 259a al. 1 let. a CO), et en raison desquels il réclame une réduction de loyer (art. 259d CO), défauts qui l'ont par ailleurs poussé à consigner le loyer (art. 259a al. 2 CO). S'agissant du défaut d'isolation du bâtiment, de la défektivité de la porte donnant accès à l'économat à l'arrière de la cuisine et des trous affectant les anciens parquets au niveau du rez-de-chaussée, il n'a en effet déposé qu'un lot de quatre photographies, prises à une date indéterminée et impropres à démontrer la réalité des défauts. Le demandeur propose d'ailleurs d'établir ceux-ci au moyen d'autres preuves, soit l'interrogatoire des parties, l'audition d'un témoin ou de plusieurs témoins (dont l'identité n'a pas été précisée), une vision locale et une expertise. Il ressort en outre des pièces déposées dans la procédure civile que G _____ SA a notamment reproché au locataire d'avoir tardivement annoncé le sinistre survenu le 7 janvier 2017 en lien avec l'utilisation du hammam. Or, le locataire répond du dommage résultant de l'omission d'aviser le bailleur (art. 257g al. 2 CO) ou de l'avis tardif (AUBERT, *in* Bohnet/Carron/Montini, Droit du bail à loyer et à ferme, Commentaire pratique, 2017, n. 17 ad art. 257g CO). Le droit à la réduction de loyer ne prend par ailleurs naissance que lorsque le bailleur a connaissance du défaut (art. 259d CO). De plus, l'Office a mis en évidence de façon pertinente que la question se posait de savoir si F _____ n'était pas tenu d'entreprendre et de financer les

travaux, le contrat prévoyant que le locataire s'engage à s'occuper de tous les travaux d'entretien et réparations du chalet. On précisera qu'il n'est pas exclu que la contre-prestation d'un locataire intervienne, en tout ou partie, en nature (BIERI, *in* Droit du bail à loyer et à ferme, Commentaire pratique, 2016, n. 13 sv. ad art. 257 CO). Enfin, le courrier du 27 mai 2017 de H _____, dont le contenu a été reproduit *supra*, ne convainc pas immédiatement du bien-fondé des prétentions de F _____, puisqu'il a été émis sur demande de celui-ci alors qu'existait déjà un différend entre l'Office et le locataire, qu'il a été rédigé par la belle-mère de celui-ci, et qu'aucun document écrit antérieur ne vient prouver la réalité de l'accord prétendument passé. C'est dire qu'il n'apparaît pas, à ce stade et à première vue, que les conclusions de F _____ doivent être manifestement accueillies, et qu'il faille ainsi y acquiescer. Aussi, la décision de l'autorité inférieure d'autoriser l'Office à procéder est parfaitement fondée.

Ensuite, à supposer que la société G _____ SA puisse être considérée comme un mandataire professionnellement qualifié au sens de l'article 68 al. 2 let. d CPC, il ne s'agit quoi qu'il en soit pas, en l'occurrence, de procéder devant une juridiction spéciale en matière de contrat de bail au sens de la même disposition, mais bien devant un tribunal civil ordinaire, de sorte que G _____ SA ne saurait être admise à représenter l'Office (cf., ég., art. 85 LACC, disposition de droit cantonal qui prévoit que les mandataires professionnellement qualifiés sont autorisés à représenter les parties devant l'autorité de conciliation en matière de baux à loyer et à ferme). C'est dire que la décision de l'autorité inférieure d'autoriser l'Office à mandater un avocat n'est pas critiquable, la procédure n'apparaissant par ailleurs pas si simple qu'il faille d'emblée considérer que l'Office dispose de toutes les ressources nécessaires pour défendre au mieux les intérêts du bailleur. L'avocat éventuellement mandaté par l'Office ne manquera pas, le cas échéant, d'acquiescer aux conclusions qui se révéleraient fondées en cours de procédure.

Pour le surplus, la recourante ne déduit rien du fait, allégué par elle, que M^e K _____ a été "illicitement" (soit sans qu'elle n'ait été consultée) mandaté pour la procédure de conciliation ayant précédé le dépôt de la demande de F _____.

En définitive, entièrement mal fondé, le recours doit être rejeté.

5. Il n'est pas perçu de frais judiciaires (art. 20a al. 2 ch. 5 LP; art. 61 al. 2 let. a OELP), ni alloué de dépens (art. 62 al. 2 OELP).

Par ces motifs,

Prononce

1. Le recours est rejeté.
2. Il n'est pas perçu de frais, ni alloué de dépens.

Sion, le 29 juin 2020