

C1 14 231

JUGEMENT DU 14 JANVIER 2016

**Tribunal cantonal du Valais
Cour civile II**

Composition : Jean-Pierre Derivaz, président ; Stéphane Spahr et Bertrand Dayer, juges ; Yves Burnier, greffier

en la cause

W_____ **Sàrl**, demanderesse et appelante, représentée par Maître M_____

contre

X_____, et **Y**_____, défenderesses et appelées, représentées par Maître
N_____

et intéressant

Z_____, entreprise individuelle, appelée en cause et appelée, représentée par
Maître **O**_____

(courtage immobilier)

Procédure

A. La tentative préalable de conciliation ayant échoué et conduit à la délivrance d'une autorisation de procéder le 29 novembre 2012, W_____ Sàrl a ouvert action à l'encontre des « Hoirs de Feu A_____, par Madame Y_____ » devant le tribunal du district de B_____, le 18 janvier 2013, en prenant les conclusions suivantes (cause C1 13 xxx) :

1. L'action introduite par W_____ SÀRL à l'encontre des Hoirs de A_____ par Y_____, déclarée recevable, est admise.
2. Par conséquent, les Hoirs de A_____, par Y_____ sont condamnés à verser à W_____ SÀRL la somme de Fr. 38'740.-- avec intérêts moratoires à 5 % dès le 1^{er} mai 2012 correspondant à la commission de courtage conclue dans le cadre de la vente de la maison villageoise de Feu A_____ située à C_____.
3. Tous les frais de procédure et de jugement y compris une juste et équitable indemnité pour dépens sont mis à la charge de la partie défenderesse.

B. Le 15 mars 2013, donnant suite à une requête du juge de district saisi de la cause (ci-après : le juge de district), le mandataire de Y_____ et de X_____ a déposé un certificat d'héritiers indiquant que ces dernières étaient les seules et uniques héritières de feu A_____.

C. Le 20 mars 2013, dans le délai imparti par ce même juge, la demanderesse a précisé que son action était dirigée à l'encontre desdites héritières.

D. Le 26 avril 2013, ces dernières ont formé une « requête incidente d'appel en cause » dirigée à l'encontre de Z_____ (ci-après : la Régie Z_____), dont les conclusions sont ainsi formulées (cause C2 13 xxx) :

- I. La requête d'appel en cause est admise.
- II. Y_____ et X_____ sont autorisées à appeler en cause dans le procès ouvert contre elles, selon Demande du 11 janvier 2013 dans la cause C1 13 xxx, Z_____, dont le siège est à D_____, aux fins de prendre contre elle les conclusions suivantes :

« I. Z_____ est débitrice de Y_____ et X_____ de l'intégralité de la commission de courtage perçue dans le cadre de la vente du bien-fonds No xxx1 du cadastre de C_____, avec intérêts à 5 % l'an depuis le 8 février 2012 ».

- III. Le jugement à intervenir dans la cause opposant W_____ Sàrl à Y_____ et X_____ est opposable à l'Appelée en cause.

Subsidiairement :

- I. La requête d'appel en cause est admise.
- II. Y_____ et X_____ sont autorisées à appeler en cause dans le procès ouvert contre elles, selon Demande du 11 janvier 2013 dans la cause C1 13 xxx, Z_____, dont le siège est à D_____, aux fins de prendre contre elle les conclusions suivantes :
- « I. Z_____ est débitrice et doit libérer Y_____ et X_____ de toute prestation qui serait accordée à W_____ Sàrl dans le cadre de la procédure C1 13 xxx. ».
- III. Le jugement à intervenir dans la cause opposant W_____ Sàrl à Y_____ et X_____ est opposable à l'Appelée en cause.

E. Le 26 avril 2013 également, Y_____ et X_____ ont déposé leur mémoire-réponse dans la cause au fond, concluant au rejet, sous suite de frais et dépens, de la demande précitée de W_____ Sàrl du 18 janvier 2013.

F. Le 7 mai 2013, donnant suite à une demande du juge de district, Y_____ et X_____ ont précisé les conclusions de leur requête d'appel en cause de la manière suivante :

- I. La requête d'appel en cause est admise.
- II. Y_____ et X_____ sont autorisées à appeler en cause dans le procès ouvert contre elles, selon Demande du 11 janvier 2013 dans la cause C1 13 xxx, Z_____, dont le siège est à D_____, aux fins de prendre contre elle les conclusions suivantes :
- « I. Z_____ est débitrice de Y_____ et X_____ de l'intégralité de la commission de courtage perçue dans le cadre de la vente du bien-fonds No xxx1 du cadastre de C_____, soit un montant de CHF 45'418.85 (quarante cinq mille quatre-cent dix-huit francs suisses et huitante-cinq centimes), avec intérêts à 5 % l'an depuis le 8 février 2012 ».
- III. Le jugement à intervenir dans la cause opposant W_____ Sàrl à Y_____ et X_____ est opposable à l'Appelée en cause.

Subsidiairement :

- I. La requête d'appel en cause est admise.
- II. Y_____ et X_____ sont autorisées à appeler en cause dans le procès ouvert contre elles, selon Demande du 11 janvier 2013 dans la cause C1 13 xxx, Z_____, dont le siège est à D_____, aux fins de prendre contre elle les conclusions suivantes :

« I. Z_____ est débitrice et doit libérer Y_____ et X_____ de toute condamnation qui serait prononcée à leur encontre en faveur de W_____ Sàrl dans le cadre de la procédure C1 13 xxx. ».

III. Le jugement à intervenir dans la cause opposant W_____ Sàrl à Y_____ et X_____ est opposable à l'Appelée en cause.

G. Par décision du 13 juin 2013, le juge de district a admis cette requête d'appel en cause.

H. Le 21 juin 2013, W_____ Sàrl a déposé son mémoire-réplique dans la cause au fond, maintenant les conclusions de sa demande dirigée à l'encontre de Y_____ et de X_____.

I. Le 8 juillet 2013, ces dernières ont ainsi formulé leur demande sur le fond à l'encontre de la Régie Z_____ :

I. Déclarer recevable et admettre la présente demande ;

II. Dire que Z_____ doit libérer Y_____ et X_____ de toute condamnation qui serait prononcée à leur encontre dans le cadre de la procédure principale C1 13 xxx diligentée par W_____ SÀRL ;

Et, le cas échéant :

III. Dire que Z_____ est débitrice à l'égard de Y_____ et X_____ du montant correspondant à la commission de courtage perçue dans le cadre de la vente de l'immeuble No xxx1 du cadastre de C_____, soit CHF 45'418.85, avec intérêt à 5 % l'an dès le 8 février 2012 ;

IV. Condamner Z_____ à la restitution en mains de Y_____ et X_____ de l'intégralité de la commission de courtage perçue dans le cadre de la vente de l'immeuble No xxx1 du cadastre de C_____, soit un montant de CHF 45'418.85, avec intérêt à 5 % l'an dès le 8 février 2012 ;

V. Débouter tout opposant de toute autre ou contraire conclusion.

J. Le 10 septembre 2013, cette même Régie a déposé sa réponse et conclu ainsi :

1. Rejeter toutes les prétentions de Y_____ et X_____ à l'encontre de Z_____ quelle que soit l'issue du jugement au fond entre les dernières nommées et W_____ Sàrl.
2. Condamner les demanderessees au procès parallèle aux frais et dépens de la présente cause.

K. Le débat d'instruction s'est tenu le 4 novembre 2013 et les parties y ont maintenu leurs précédentes conclusions. En cours d'instruction, plusieurs pièces ont été versées en cause, quatre témoins auditionnés, de même que l'associé-gérant de la demanderesse (E_____) et l'une des défenderesses (Y_____).

L. Les parties ont déposé leurs plaidoiries écrites les 4 juin, respectivement 4 juillet 2014.

W_____ Sàrl y a entièrement repris les conclusions de sa demande du 18 janvier 2013 et la Régie Z_____ celles de son écriture déposée le 10 septembre 2013.

Pour leur part, Y_____ et X_____ ont conclu de la manière suivante :

Principalement

- I. La demande du 11 janvier 2013 de W_____ SÀRL est rejetée ;
- II. Tous les frais de procédure et de jugement y compris une juste et équitable indemnité pour dépens sont mis à la charge de W_____ SÀRL ;
- III. Débouter tout opposant de toute autre ou contraire conclusion.

Subsidiairement

(En cas de rejet de la conclusion prise sous chiffre I)

- IV. Le jugement à intervenir dans la cause opposant W_____ SÀRL à Y_____ et X_____ est opposable à Z_____ ;
- V. Z_____ doit libérer Y_____ et X_____ de toute condamnation qui serait prononcée à leur encontre dans le cadre de la procédure diligentée par W_____ SÀRL ;

Et, ce faisant :

- VI. Z_____ est débitrice de Y_____ et X_____ et leur doit prompt paiement de l'intégralité de la commission de courtage perçue dans le cadre de la vente du bien-fonds No xxx1 du cadastre de C_____, soit un montant de CHF 45'418.85 (quarante cinq mille quatre-cent dix-huit francs suisses et huitante-cinq centimes), avec intérêts à 5 % l'an depuis le 8 février 2012 ;

VII. Tous les frais de procédure et de jugement y compris une juste et équitable indemnité pour dépens sont mis à la charge de Z_____ ;

VIII. Débouter tout opposant de toute autre ou contraire conclusion.

Ou, alternativement :

IX. Z_____ est débitrice de Y_____ et X_____ du montant qui serait alloué à W_____ SÀRL et doit prompt paiement à Y_____ et X_____ du montant qui serait ainsi alloué à W_____ SÀRL ;

X. Tous les frais de procédure et de jugement y compris une juste et équitable indemnité pour dépens sont mis à la charge de Z_____.

XI. Débouter tout opposant de toute autre ou contraire conclusion.

M. Le 14 juillet 2014, le juge de district a rendu son jugement dont le dispositif - rectifié le 11 août 2014 - est ainsi rédigé :

1. L'action en paiement déposée le 18 janvier 2013 par W_____ Sàrl contre Y_____ et X_____ est rejetée.
2. La demande déposée le 8 juillet 2013 par Y_____ et X_____ contre Z_____ est sans objet et est rayée du rôle.
3. Les frais de la procédure principale, arrêtés à 4100 fr., sont mis à la charge de W_____ Sàrl.
4. Les frais de la procédure sur appel en cause, arrêtés à 1800 fr., sont mis à la charge de Y_____ et X_____, avec solidarité entre elles.
5. W_____ Sàrl versera une indemnité de 6250 fr. à Y_____ et X_____, créancières communes, à titre de dépens pour la procédure principale.
6. Y_____ et X_____ verseront, avec solidarité entre elles, à Z_____, une indemnité de 6950 fr. à titre de dépens pour l'action sur appel en cause.

N. Par écriture du 28 août 2014, W_____ Sàrl a déposé un appel à l'encontre de ce jugement, en formulant ainsi ses conclusions :

1. L'appel est admis.

2. Le jugement du Tribunal de B_____ du 14 juillet 2014 dans la cause C1 13 xxx est modifié comme suit :
 - a. L'action en paiement déposée le 18 janvier 2013 par W_____ Sàrl contre Y_____ et X_____ est admise.
 - b. Y_____ et X_____ sont solidairement condamnées à verser à W_____ Sàrl la somme de 38'740.- avec intérêts à 5 % dès le 1^{er} mai 2012.
 - c. Tous les frais, ainsi qu'une équitable indemnité pour les dépens de W_____ Sàrl sont mis à la charge solidaire de Y_____ et X_____.
3. Les frais d'appel, ainsi qu'une équitable indemnité pour les dépens d'appel de W_____ Sàrl sont mis à la charge solidaire de Y_____ et X_____.

O. Au terme de leurs déterminations respectives du 17 octobre 2014, la Régie Z_____ a conclu au rejet de cet appel ainsi qu'à la confirmation du jugement de première instance, sous suite de frais et dépens, alors que, de leur côté, Y_____ et X_____ ont pris les conclusions suivantes, également sous suite de frais et dépens :

Principalement :

- I. L'appel déposé le 28 août 2014 par l'appelante W_____ SÀRL contre le Jugement de la Juge IV du district de B_____ rendu le 14 juillet 2014 dans la cause C1 13 xxx est rejeté.
- II. Le Jugement de la Juge IV du district de B_____ rendu le 14 juillet 2014 dans la cause C1 13 xxx est confirmé.

Subsidiairement

(En cas de rejet de la conclusion prise sous chiffre I)

- III. Le jugement à intervenir dans la cause opposant W_____ SÀRL à Y_____ et X_____ est opposable à Z_____ ;
- IV. Z_____ doit libérer Y_____ et X_____ de toute condamnation qui serait prononcée à leur encontre dans le cadre de la procédure diligentée par W_____ SÀRL ;

Et, ce faisant :

- V. Z_____ est débitrice de Y_____ et X_____ et leur doit prompt paiement de l'intégralité de la commission de courtage perçue dans le cadre de la vente du bien-fonds No xxx1 du cadastre de C_____, soit un montant de CHF 45'418.85 (quarante cinq mille quatre-cent dix-huit francs suisses et huitante-cinq centimes), avec intérêts à 5 % l'an depuis le 8 février 2012 ;

VI. Tous les frais de procédure et de jugement y compris une juste et équitable indemnité pour dépens sont mis à la charge de Z_____ ;

VII. Débouter tout opposant de toute autre ou contraire conclusion.

Ou, alternativement :

VIII. Z_____ est débitrice de Y_____ et X_____ du montant qui serait alloué à W_____ SÀRL et doit prompt paiement à Y_____ et X_____ du montant qui serait ainsi alloué à W_____ SÀRL ;

IX. Tous les frais de procédure et de jugement y compris une juste et équitable indemnité pour dépens sont mis à la charge de Z_____.

X. Débouter tout opposant de toute autre ou contraire conclusion.

Plus subsidiairement encore

XI. La décision entreprise est annulée et la cause est renvoyée à l'autorité précédente pour une nouvelle instruction et un nouveau jugement dans le sens des considérants.

SUR QUOI LE JUGE

I. Préliminairement

1.

1.1 En vertu de l'art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC, les décisions finales de première instance de nature patrimoniale sont attaquables par la voie de l'appel au Tribunal cantonal (art. 5 al. 1 let. b LACPC), si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins. Est donc déterminant le montant litigieux au moment du jugement de première instance (RVJ 2013 p. 136 consid. 1.2).

1.2 Dans le cas particulier, le jugement entrepris est manifestement une décision finale de nature patrimoniale dont la valeur litigieuse - 84'158 fr. 85 (38'740 fr. + 45'418 fr. 85 ; cf. consid. 12 dudit jugement ainsi que art. 93 al. 1 CPC et TAPPY, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 18 et 20 ad art. 93 CPC) - ouvre la voie de l'appel. En outre, formé le 28 août 2014, soit dans le délai de trente jours dès la notification du jugement en cause, intervenue à l'échéance du délai de garde postal en mains du mandataire de l'appelante, le présent recours l'a été en temps utile (cf. dos. p. 378 ainsi que art. 138 al. 3 let. a, 145 al. 1 let. b, 146 al. 1, 311 al. 1 et 314 al. 1

CPC). La Cour de céans est de surcroît compétente pour en connaître (art. 19 et 20 LOJ ainsi que art. 5 al. 1 let. b LACPC).

2.

2.1 Aux termes de l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Ces deux conditions sont cumulatives, la deuxième ne concernant toutefois par définition que les faux nova - ou nova improprement dits (arrêt 5A_695/2012 du 20 mars 2013 consid. 4.2.1) - à savoir les faits qui existaient déjà lors de la fixation de l'objet du litige devant le premier juge (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 6 et 8 ad art. 317 CPC). S'agissant de tels faits, il incombe au plaideur qui désire s'en prévaloir de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, si bien que l'on ne saurait lui reprocher de ne pas les avoir invoqués ou produits en première instance (arrêt 5A_266/2015 du 24 juin 2015 consid. 3.2.2 et les références citées ; JEANDIN, n. 8 ad art. 317 CPC). Dans le système du code de procédure civile fédéral, tous les faits et moyens de preuve doivent, en principe, être apportés dans la procédure de première instance ; la diligence requise suppose donc qu'à ce stade, chaque partie expose l'état de fait de manière soigneuse et complète et qu'elle amène tous les éléments propres à établir les faits jugés importants (arrêts 5A_739/2012 du 17 mai 2013 consid. 9.2.2 et 5A_445/2014 du 28 août 2014 consid. 2.1). En effet, selon la jurisprudence désormais bien ancrée, l'art. 317 al. 1 CPC régit de manière complète et autonome la possibilité pour les parties d'invoquer des faits et moyens de preuve nouveaux en procédure d'appel (ATF 138 III 625 consid. 2.2), et il n'est pas arbitraire d'appliquer cette disposition dans toute sa rigueur, même dans le cadre d'une procédure soumise à la maxime inquisitoire (arrêts 5A_22/2014 du 13 mai 2014 consid. 4.2, in SJ 2015 I p. 17 ss, ainsi que 5A_266/2015 du 24 juin 2015 consid. 3.2.2).

2.2 Pour la première fois devant le tribunal de céans, W_____ Sàrl verse en cause plusieurs nouveaux documents (cf. pièce 2 jointe à l'écriture d'appel), à savoir, selon elle, les « différents courriers » annexés à la « Facture N° xxx2 », laquelle a été initialement déposée en procédure sans qu'ils y aient été joints (cf. pièce 13 jointe au mémoire-demande). Il faut toutefois d'emblée relever que ces documents auraient parfaitement pu être produits en première instance déjà, l'appelante, assistée par un avocat dès avant la création de la litispendance, n'expliquant absolument pas pour quels motifs ils n'ont pas été annexés à sa première écriture adressée au juge de

district, ce d'autant plus que son associé-gérant (E_____) a expressément admis, devant ledit juge, que ces documents se trouvaient dans son dossier et pouvaient parfaitement être produits (cf. R 58bis [dos. p. 225]). Ils auraient par conséquent pu être déposés plus tôt si W_____ Sàrl avait fait preuve de la diligence requise, de sorte qu'ils sont irrecevables devant la Cour de céans (art. 317 al. 1 let. b CPC).

3.

3.1 L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel examine avec plein pouvoir les griefs pris de la mauvaise application du droit - fédéral, cantonal ou étranger - et de la constatation inexacte des faits par le premier juge. Elle applique le droit d'office, sans être liée par les motifs invoqués par les parties ou le tribunal de première instance et peut substituer ses propres motifs à ceux de la décision attaquée. Elle ne revoit, par contre, les constatations de fait que si elles sont remises en cause par le recourant, ne réexaminant d'office les faits non attaqués que lorsque la maxime inquisitoire pure est applicable et uniquement si elle a des motifs sérieux de douter de leur véracité lorsque c'est la maxime inquisitoire sociale qui est applicable. Elle contrôle en outre librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) – ce qui découle de la nature ordinaire de la voie de l'appel, en vertu de laquelle le litige se continue pour ainsi dire devant l'instance supérieure (JEANDIN, n. 6 ad art. 310 CPC) – et vérifie si ce magistrat pouvait admettre les faits qu'il a retenus. Que la cause soit soumise à la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC) ou à la maxime inquisitoire (art. 55 al. 2 CPC), il incombe toutefois au recourant de motiver son appel (art. 311 al. 1 CPC), c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). Pour le surplus, la saisine de l'autorité d'appel est limitée par les conclusions du recours : en effet, en vertu de l'art. 315 al. 1 CPC, seuls les points remis en cause n'entrent pas en force de chose jugée et eux seuls sont soumis à ladite autorité. Cette dernière peut confirmer la décision attaquée, statuer à nouveau ou, à certaines conditions, renvoyer la cause à la première instance (art. 318 al. 1 CPC ; RVJ 2013 p. 136 consid. 2.1).

3.2 L'appelante s'en prend, sur un seul point, à la constatation des faits effectuée par le premier juge, affirmant, pour le surplus, que les autres faits retenus par ce dernier correspondent « globalement à la réalité de l'affaire ». Elle critique également l'application du droit en matière de courtage effectuée par ce même magistrat. Dans la

mesure où ils ont été invoqués dans les formes prescrites, ces griefs sont recevables et seront examinés ci-après.

II. Statuant en faits

4. Les faits, tels qu'ils ont été arrêtés par le juge de district (cf. consid. 1-11 du jugement entrepris), sans être remis en cause dans la présente procédure, sont repris ci-dessous, pour rappel, étant en outre précisé que le seul élément factuel contesté par l'appelante y sera également discuté (cf. consid. 4.9 ci-dessous).

4.1 A_____, décédé le 24 avril 2012 en laissant pour seules héritières ses deux filles, X_____ et Y_____ - cette dernière ayant en outre assumé la défense de ses intérêts à la fin de sa vie -, était, notamment, propriétaire d'une maison villageoise sise sur la commune de C_____ (bien-fonds no xxx1, plan folio xxx, nom local « F_____ », cf. allégués 1-3 [admis] ainsi que pièces 9 et 10 [dos. p. 21-24]).

4.2 Auparavant, le 16 février 2011, Y_____ (en qualité de mandante) et W_____ Sàrl (en qualité de mandataire) - société dont E_____ était associé gérant et au sein de laquelle il bénéficiait de la signature individuelle - avaient conclu un contrat de courtage avec « mandat exclusif » portant sur la vente de cette maison (pièce 2 [dos. p. 9-10] ainsi que dos. p. 254).

4.2.1 Par ce contrat, dame Y_____ chargeait ladite société, soit « de lui indiquer ou de lui amener un acheteur » pour cette habitation, soit « de lui servir d'intermédiaire pour la négociation » de cette opération immobilière. Le « prix de vente demandé » était fixé à 1'700'000 fr., le « prix de vente net » devant encore être débattu « selon offre, commission déduite », étant encore précisé que le « prix demandé » n'avait qu'une « valeur indicative » et que toute offre d'achat « même inférieure » devait être transmise à la mandante. Ce contrat, qualifié d'exclusif, était conclu pour une durée d'une année, dès sa signature, et, sauf résiliation dans les quinze jours avant son terme, reconductible pour douze mois, aux mêmes conditions. La commission (3%) prévue en faveur de W_____ Sàrl - qui, pour sa part, devait assumer les « frais de publicité, vacation et débours » -, devait en outre être payée dès la conclusion de la vente et calculée « sur le prix de vente accepté + TVA ».

4.2.2 L'article 4 de ce même contrat prévoyait de surcroît ce qui suit :

(...) Les honoraires du mandataire lui sont dus si pendant la durée du contrat ou pendant les 12 mois qui suivent l'expiration du présent mandat la vente de l'immeuble est conclue avec une des personnes contactée par le mandataire au cours de sa mission ou si elle est conclue avec un acheteur pour lequel la personne contactée agissait. Ainsi, en cas de vente conclue pendant cette période, le(s) mandant(s) est (sont) tenu(s) d'informer le mandataire de la transaction.

Pour cela, il doit adresser au mandataire une lettre ou un courriel d'information précisant les noms et adresses de l'acheteur et du notaire chargé de l'affaire. Le(s) mandant(s) s'engage(nt) à adresser au mandataire le nom des clients potentiels qui prendront directement contact avec lui. A l'expiration de la présente convention, le mandataire pourra communiquer au(x) mandant(s), le nom de toutes les personnes auxquelles il aura fait des offres. Si l'une de ces personnes achète l'objet de la vente désigné à l'art. 2 ci-dessus, la commission de vente sera due, même si la vente intervient après la fin du mandat. Au cas où le mandataire ne pourrait faire visiter entièrement et librement le bien immobilier pour des raisons propres au vendeur ou aux occupants (accès à l'immeuble, absence de locataires ou du client, congés etc...), pendant une durée ininterrompue de 8 jours au moins, la durée de la présente convention sera prolongée pour une période égale au double de la période de suspension.

4.2.3 Les parties audit contrat reconnaissent enfin la compétence des tribunaux valaisans pour tout litige relatif à son interprétation et à son exécution.

4.3 Le 7 mars 2011, Y_____ a adressé un e-mail à E_____ par lequel elle lui demandait de lui faire parvenir « les éventuelles pièces originales », encore en sa possession, concernant la maison de C_____ et l'invitait à concentrer ses efforts sur un autre immeuble (sis à G_____) « qui était le premier mandat » qui lui avait été confié par son père. Elle précisait également que « de toute manière » elle préférerait « mettre C_____ en sommeil quelques mois le temps de régler la succession paternelle ». Elle terminait en outre ce message comme suit : « Merci de me faire parvenir ces documents au plus vite, ainsi que la somme de ce que je vous dois pour les frais engagés jusqu'ici, je pense que vous serez soulagés de vous concentrer sur G_____ et je prendrais, moi, le temps, avec ma sœur, pour ce qui est de C_____ » (cf. pièce 3 [dos. p. 11-13]).

4.4 Le 13 mai 2011, W_____ Sàrl a fait paraître, dans le journal « H_____ », une annonce proposant la vente de la maison de C_____ pour un prix de 1'700'000 francs. Le 3 juin 2011, elle a fait paraître une nouvelle annonce pour le même immeuble, dans le même journal, le prix de vente étant toutefois réduit à 1'490'000 francs (pièces 4 et 5 [dos. p. 14-17]).

4.5 Le 6 juin 2011, intéressé par cette habitation, I_____ a contacté W_____ Sàrl, sans en informer toutefois sa compagne, J_____. Le 9 juin 2011, il a visité ce bien immobilier, sans cette dernière, mais en compagnie de E_____. En quête d'une demeure lui permettant d'aménager deux appartements (un pour lui-même et un second pour sa fille), il s'est toutefois immédiatement rendu compte « que cela n'était

pas possible » dans ladite habitation, de sorte qu'il a renoncé à l'acquérir - pour un prix alors fixé, selon ses dires, à 1'700'000 fr. -, toujours sans tenir son amie informée de ses démarches (pièces 6-8 [dos. p. 18-20], R 19-27 [dos. p. 219] et R 33-35 [dos. p. 221]).

4.6 En juillet 2011, Y_____ a pris contact avec la Régie Z_____ - qui avait pour principe de ne conclure que des « contrats de courtage exclusifs » (R 1-2 [dos. p. 216]) - à laquelle elle souhaitait confier le mandat de vendre la maison de C_____. Le 14 juillet 2011, cette Régie lui a communiqué une « proposition de courtage » décrivant ses conditions et les prestations qu'elle offrait (dos. C2 13 130, p. 65-66). Ayant ensuite appris que Y_____ était déjà liée par un « contrat avec un autre courtier », ladite Régie lui a alors demandé « de clarifier d'abord cette situation » avant qu'ils puissent eux-mêmes conclure un contrat similaire (R 3-5 [dos. p. 216-217]).

4.7 Les 3 juillet et 4 août 2011, Y_____ a demandé à W_____ Sàrl de « stopper immédiatement » ses démarches en vue de la vente de la maison précitée et lui a intimé l'ordre de lui en restituer les clés (pièce 11 [dos. p. 25] et R 74 [dos. p. 228]).

4.8 Le 7 septembre 2011, E_____ a envoyé l'e-mail suivant à Maître N_____, avocat de Y_____ et de X_____ : « Etant donné que Madame Y_____ ne semble plus vouloir de mes services, je propose un compromis par un dédommagement de l'ordre de Fr. 15'000.- + TVA. Qu'en pensez-vous ? » (pièce 12 [dos. p. 26]).

4.9

4.9.1 Le 13 septembre 2011, W_____ Sàrl a adressé à Maître N_____ une facture intitulée « N° xxx2 », d'un montant total de 5400 fr., soit 5000 fr. pour des « honoraires arrêté[s] (selon entente) » et 400 fr. pour la TVA. Ce document décrivait en outre les prestations facturées de la manière suivante (pièce 13 [dos. p. 27]) : « Prestations fournies en rapport avec la tentative de vente de la propriété de Monsieur A_____. Bien-fonds N. xxx1, situé à C_____. Facture relative uniquement à cet objet immobilier précisément situé à C_____, pour solde de tout compte. Annulant ainsi, le contrat de vente exclusif d'une année signé par Mademoiselle Y_____ (selon procuration), en date du 16 février 2011. ».

4.9.2 Cette même facture était encore assortie d'un post-scriptum ainsi libellé : « En annexe, nous joignons différents courriers. Vous en conviendrez que si, il y avait revirement de situation et que l'une de ces personnes se décide finalement à acquérir ce bien immobilier, la commission de courtage

de la Société W_____, lui serait due intégralement selon les termes de l'article 4 du dit contrat ; déduction faite du montant précité qui serait alors considéré comme acompte.».

4.9.3 Sur le montant facturé de 5400 fr., W_____ Sàrl a encaissé une somme de 5000 fr. (pièce 17 et R 50 [dos. p. 224]).

4.9.4 Selon le premier juge, il ne serait pas possible de déterminer si les documents, indiqués comme annexés à la facture en question, y ont effectivement été joints (consid. 6, p. 7 du jugement entrepris).

Se plaignant d'une constatation inexacte des faits, l'appelante soutient, pour sa part, que ces documents, et dès lors notamment « la feuille de visite de M. I_____ », également déposée sous pièce 6 du dossier, ont bel et bien été transmis avec ladite facture (ch. I, p. 2 de l'écriture d'appel).

Y_____ et X_____ prétendent, quant à elles, que cette dernière « n'était en réalité assortie d'aucune annexe » (allégué 100 [recte : 24] du mémoire réponse du 26 avril 2013 [dos. p. 80]).

4.9.5 Il faut d'emblée relever que lors de son interrogatoire par le juge de première instance, le 14 mars 2014, E_____ a déclaré, d'entrée de cause, ne jamais avoir transmis les coordonnées de I_____ à Y_____, car cette dernière ne « voulait plus de contact » avec lui et que ses « e-mails avec Me N_____ restaient sans réponse » (R 48 [dos. p. 224] ; cf. également consid. 4.10 ci-dessous).

Puis, il a expliqué que I_____ l'avait relancé, le 30 septembre 2011 - date dont il a déclaré être sûr car il notait tout (cf. toutefois consid. 4.11 ci-dessous) -, en prétendant que « son amie était très intéressée », si bien qu'il aurait ensuite « fait part de l'existence d'un client potentiel à Me N_____ » par le biais d'un e-mail - demeuré sans réponse - déposé sous pièce 14 (R 52 [dos. p. 224-225] et consid. 4.10 ci-dessous).

Il a par ailleurs affirmé que les annexes qui y étaient mentionnées avaient bel et bien été jointes à la « facture d'honoraires » précitée du 13 septembre 2011 (R 54 [dos. p. 225]), et répondu négativement à la question de son avocat de savoir si une quelconque « récrimination » avait été formulée en rapport avec une « absence d'annexe » à cette même facture (R 56 [dos. p. 225]).

Interrogé ensuite par l'avocat de Y_____ et de X_____, il a soutenu que les annexes à ladite facture étaient des « feuilles de visites comme celles de

M. I_____ » (R 58bis [dos. p. 225]), laquelle était déposée sous pièce 6 du dossier et avait effectivement été adressée à Y_____ « en annexe » à la facture en cause (R 59 [dos. p. 226]), à un moment où il ne savait pas encore que celui-ci « était intéressé » par la maison de C_____ (R 60 [dos. p. 226]). Il a pourtant ensuite précisé, de manière contradictoire, que ladite pièce 6 - qui mentionne aussi le nom de J_____ - avait été « remplie le 30 septembre 2011 après que M. I_____ [l'eut] recontacté » (R 64-65 [dos. p. 226]).

4.9.6 Pour sa part, lorsqu'elle a été entendue par le juge de district, également le 14 mars 2014, Y_____ a affirmé que E_____ ne lui avait jamais « donné de noms des personnes qui [avaient] visit[é] la maison » de C_____, et notamment pas celui de I_____ (R 67 [dos. p. 227]), ni ne lui avait « signalé un acquéreur potentiel depuis le jour où la vente de l'immeuble lui [avait] été confiée » (R 70 [dos. p. 227]). Elle a de surcroît expliqué avoir été informée, pour la première fois, à la « fin novembre 2011 », par la Régie Z_____ - et non par W_____ Sàrl - de l'intérêt manifesté par I_____, qu'elle avait ensuite rencontré chez le notaire lors de la signature de l'acte de vente « juste avant Noël » (R 78-81 ainsi que 87 [dos. p. 228-229]).

4.9.7 Sur la base de ces éléments, la Cour de céans constate qu'il n'est nullement établi que Y_____, ou son mandataire, ont été avisés par W_____ Sàrl, notamment en prenant connaissance de sa facture du 13 septembre 2011 - dont il n'est pas prouvé qu'elle était bel et bien accompagnée des annexes qu'elle mentionnait - ou de son e-mail du 20 septembre 2011 - qui ne fait nullement état de l'identité du client intéressé (cf. consid. 4.10 ci-dessous) -, du fait que I_____ avait manifesté un quelconque intérêt pour la maison de C_____. Sur la base des explications - non exemptes de contradictions - fournies par E_____, il n'est, au demeurant, et quoi qu'il en soit, pas non plus possible de retenir que la pièce 6 du dossier, qui fait état de la visite de ladite maison par I_____ le 9 juin 2011 - en indiquant également le nom de J_____ qui n'y a pourtant pas participé - et qui, selon ses propres dires, n'a été rédigée que le 30 septembre 2011, a pu être jointe à ladite facture qui a été établie plus de quinze jours auparavant.

4.10 Le 20 septembre 2011, W_____ Sàrl a adressé l'e-mail suivant à Maître N_____ : « Le hasard fait-il bien les choses ? Ne voyant plus apparaître sur Internet la propriété de C_____, un client ayant visité ce bien en date du 9 juin s'inquiète de savoir si entretemps, elle a été vendue. Il m'a donc téléphoné aujourd'hui en invoquant que son épouse a eu un coup de cœur "à retardement" et elle fait une fixation sur cet objet immobilier. A partir de là, est-ce que l'avocat représentant les intérêts familiaux de Monsieur A_____ est prêt à passer outre cette opportunité de

vente ? Qu'en pensez-vous et que fait-on ? Prix proposé (avec l'accord de Mademoiselle Y_____)
Fr. 1'490'000.-. Par votre perspicacité, j'ose espérer votre soutien. » (pièce 14 [dos. p. 29]).

Ce message est demeuré sans réponse, tout comme les appels téléphoniques qui l'ont apparemment suivi (pièce 15 [dos. p. 30]).

4.11 Le 30 septembre 2011, selon ses dires - qui paraissent cependant inexacts au vu du contenu de l'e-mail précité du 20 septembre 2011 expédié dix jours plus tôt -, E_____ a été relancé par I_____ - qui prétend, à l'inverse, que c'est celui-ci qui l'a sollicité -, lequel s'intéressait à nouveau à la maison de C_____. Il lui aurait alors remis le dossier relatif à cette dernière, que I_____ lui aurait toutefois retourné en indiquant ne pas être intéressé (R 30 [dos. p. 220], R 52 et 63 [dos. p. 224-226], pièce 16 [dos. p. 31]).

4.12 Dans le courant du mois d'octobre 2011, Y_____ a conclu un contrat de courtage exclusif avec la Régie Z_____ portant sur ladite maison, d'une durée initiale de six mois, puis reconductible de mois en mois. Le prix indicatif était fixé à 1'480'000 fr. et le prix minimum à 1'350'000 fr., alors que la commission était arrêtée à 3% du prix de vente, TVA et « frais de publicité » en sus (R 6, 10, 11 [dos. p. 217], R 83 [dos. p. 228] et p. 68 dos. C2 13 130).

4.13 Après avoir lu une annonce que cette Régie avait fait paraître dans le journal neuchâtelois « H_____ » en octobre 2011, et appris de l'employé de cette Régie, K_____ - qu'il connaissait bien pour avoir déjà acquis, par le passé, un bien immobilier par son intermédiaire - que le prix de la maison de C_____ « avait bien baissé », I_____ l'a visitée, une première fois, seul avec ledit employé - auquel il a expliqué avoir eu le « dossier » de cette habitation entre les mains et l'avoir déjà visitée avec un autre courtier -, puis, une seconde fois, avec sa compagne J_____, laquelle l'avait au demeurant déjà découverte, auparavant, grâce à un voisin, L_____, qui les connaissait tous deux et détenait les clés de ladite maison (R 1, 6 et 15 [dos. p. 216-218], R 27 [dos. p. 219-220], R 28 [dos. p. 220], R 31 [dos. p. 221], R 36, 37, 44 et 45 [dos. p. 222-223]).

4.14 Par e-mail du 16 novembre 2011, K_____ a informé Y_____ du fait que I_____ allait se porter acquéreur de cette habitation pour un prix de 1'350'000 francs. Ce message précisait également les modalités de financement de l'opération ainsi que le nom du notaire chargé d'instrumenter l'acte de vente (pièce 156 [dos. p. 122]).

4.15 Une fois cette vente conclue au prix précité (R 29 [dos. p. 220]), un montant total de 45'418 fr. 85 (40'500 fr. [commission de courtage] + 3240 fr. [TVA] + 1678 fr. 85 [frais de publicité]), a été versé par A_____ à la Régie Z_____ le 8 février 2012 (pièce 158 [dos. p. 126-128] et p. 16 dos. C2 13 130).

4.16 Le 23 mars 2012, W_____ Sàrl, par l'intermédiaire de son mandataire de l'époque, a mis Y_____ en demeure de lui verser un montant de 38'740 fr., soit une commission de courtage de 40'500 fr. auquel s'ajoutait la TVA et dont il convenait de retrancher un montant de 5000 fr. déjà encaissé. Cette société considérait que cette somme lui était due en vertu du contrat de courtage signé le 16 février 2011, car la maison de C_____ avait été vendue à un acheteur dont elle avait fourni les coordonnées (pièce 17 [dos. p. 32]).

III. Considérant en droit

5.

5.1 Selon l'art. 412 al. 1 CO, le courtage est un contrat par lequel le courtier est chargé, moyennant un salaire, soit d'indiquer à l'autre partie l'occasion de conclure une convention (courtage d'indication), soit de lui servir d'intermédiaire pour la négociation d'un contrat (courtage de négociation). Les règles du mandat lui sont, d'une manière générale, applicable (art. 412 al. 2 CO).

5.2 Le courtier a droit à son salaire dès que l'indication qu'il a donnée ou la négociation qu'il a conduite aboutit à la conclusion du contrat (art. 413 al. 1 CO).

5.3 Tout courtage doit présenter les deux éléments essentiels suivants : il doit être conclu à titre onéreux et les services procurés par le courtier, qu'il soit indicateur ou négociateur, doivent tendre à la conclusion d'un contrat, quelle qu'en soit la nature. Le courtier est en principe appelé à développer une activité factuelle, consistant à trouver un amateur qui se portera contractant du mandat et/ou à négocier l'affaire pour le compte de celui-ci. Pour prétendre à un salaire, le courtier doit prouver, d'une part, qu'il a agi et, d'autre part, que son intervention a été couronnée de succès. Il faut donc que le contrat que le mandant cherchait à obtenir ait été conclu et qu'il existe un lien de causalité entre l'activité du courtier et la conclusion du contrat. Il n'est pas nécessaire que cette dernière soit la conséquence immédiate de l'activité fournie. Il suffit qu'un lien

psychologique existe entre les efforts du courtier et la décision du tiers, lien qui peut subsister malgré une rupture des pourparlers. Il importe peu que le courtier n'ait pas participé jusqu'au bout aux négociations du vendeur et de l'acheteur, ni qu'un autre courtier ait également été mis en œuvre. En pareil cas, la condition suspensive de l'art. 413 al. 1 CO n'est défailante que si l'activité du courtier n'a abouti à aucun résultat, que les pourparlers consécutifs à cette activité ont été définitivement rompus et que l'affaire a finalement été conclue, avec le tiers que le courtier avait présenté, sur des bases tout à fait nouvelles. Le temps écoulé entre les derniers efforts du courtier et la conclusion du contrat est en soi un fait dénué de portée. Il incombe à celui-ci de prouver le rapport de causalité entre son activité et le fait que le mandant et le tiers se sont contractuellement liés. Le courtier bénéficie toutefois d'une présomption de fait en ce sens que s'il a réellement accompli des efforts objectivement propres à favoriser la conclusion du contrat, on peut admettre, si le contraire ne ressort pas des circonstances, que ses efforts ont effectivement entraîné cette conséquence.

5.4 L'exigence d'un lien psychologique entre les efforts du courtier et la décision du tiers n'a véritablement de sens que dans le courtage de négociation, puisque, dans le courtage d'indication, le courtier se limite à communiquer au mandant le nom de personnes intéressées à conclure et n'exerce pas d'influence sur la volonté de celles-ci. Ainsi, en matière de courtage d'indication, la conclusion du contrat principal est dans un rapport de causalité avec l'activité de courtage si le courtier prouve qu'il a été le premier à désigner, comme s'intéressant à l'affaire, la personne qui a acheté par la suite et que c'est précisément sur la base de cette indication que les parties sont entrées en relation et ont conclu le marché (ATF 131 III 268 consid. 5.1.2; 124 III 481 consid. 3a ; arrêts du 15 novembre 2011 [4A_337/2011] consid. 2.1 et du 14 juillet 2006 [4C.93/2006] consid. 2.1 ainsi que les références citées).

6. Dans le cas particulier, comme l'a retenu à bon droit le premier juge (cf. consid. 13-15 du jugement attaqué) dont l'opinion à cet égard n'est pas remise en cause devant la Cour de céans, W_____ Sàrl et Y_____ - cette dernière agissant comme représentante de son père A_____ - ont conclu, le 16 février 2011, un contrat de courtage comprenant une clause d'exclusivité (cf. également art. 1 et 4 de ce contrat), qui a pris fin, d'entente entre les parties, au plus tard le 13 septembre 2011 (cf. également consid. 4.9.1 ci-dessus), et dont les éventuelles obligations incombant encore à celui-ci au moment de son décès ont passé à ses héritières (Y_____ et X_____).

7.

7.1 W_____ Sàrl conteste le premier jugement en tant qu'il lui refuse toute commission de courtage en vertu du contrat précité du 16 février 2011. Elle prétend que « seule l'indication d'une personne intéressée suffisait » pour qu'elle ait droit à cette commission et qu'elle a bel et bien fourni cette information à Y_____ et à X_____, par le biais de « la feuille » qui a été annexée à la facture du 13 septembre 2011 et attestait de la visite de la maison de C_____ par I_____ le 9 juin 2011.

Elle soutient, par ailleurs, avoir indéniablement fourni « des efforts propres à favoriser la conclusion du contrat » de vente de cette habitation à I_____, « notamment en publiant l'annonce » qui avait retenu son attention en premier lieu, « en lui transmettant le dossier » concernant ladite habitation, « puis en la lui faisant visiter ». Du reste, à son avis, en acceptant de lui verser « un acompte sur honoraire concernant la tentative de vente » de cette maison, les « intimé[e]s » auraient « tacitement reconnu » son travail. De plus, toujours selon elle, le lien de causalité entre ses efforts et la « conclusion de l'affaire » ne pouvait avoir été « rompu du simple fait du changement de courtier ».

7.2 Il est certes établi que l'appelante a effectivement eu les premiers contacts avec I_____ et lui a fait visiter pour la première fois la maison de C_____ le 9 juin 2011 (cf. consid. 4.5). Il n'est en revanche pas prouvé qu'elle en ait, d'une quelconque manière, informé Y_____ (cf. consid. 4.9.7), si bien qu'il faut retenir que cette dernière n'a appris l'intérêt de celui-ci à se porter acquéreur de ce bien immobilier que plusieurs mois plus tard, par le biais du nouveau courtier (La Régie Z_____) qu'elle avait mandaté après la fin du contrat la liant à W_____ Sàrl (cf. consid. 4.14).

Dès lors, si, comme cette société l'affirme dans un premier argument (cf. chiffre III/a de son écriture de recours), ledit contrat n'est qu'un simple courtage d'indication, force est de constater qu'elle ne peut prétendre à une quelconque commission puisque, précisément, elle n'a jamais indiqué à Y_____ l'identité de la personne intéressée (I_____) avec laquelle elle avait eu des contacts et qui se révélera être celle avec laquelle la vente sera en définitive conclue.

Au surplus, l'application de l'art. 4 du contrat de courtage du 16 février 2011 (cf. consid. 4.2.2) - dont l'interprétation à cet égard doit se faire à la lumière du post-scriptum de la facture du 13 septembre 2011 (cf. consid. 4.9.2) - ne conduit pas à une autre solution

dans la mesure où il n'ouvre le droit à une « commission de vente » après « l'expiration » dudit contrat que si le mandataire a communiqué au mandant « le nom de toutes les personnes auxquelles il [avait] fait des offres » - ce qui n'a précisément pas été le cas en l'espèce - et si la vente est conclue avec l'une de celles-ci.

7.3 Dans une seconde argumentation (cf. chiffre III/b de son écriture de recours), l'appelante affirme que la commission qu'elle réclame sur la base du contrat précité du 16 février 2011 - qu'elle semble, à ce stade de sa démonstration, considérer comme un courtage de négociation - lui serait due pour des prestations (publication d'une annonce, transmission du dossier concernant la maison et visite de cette dernière) qu'elle aurait effectivement fournies et qui se trouveraient en lien de causalité avec l'achat du bien immobilier en question par I_____.

7.3.1 A cet égard, il est établi que, lors de leurs premiers contacts en juin 2011, ce dernier a clairement informé W_____ Sàrl de sa décision de ne pas acquérir la maison de C_____ pour le motif qu'elle ne lui permettait pas d'y créer deux appartements distincts (cf. consid. 4.5). Puis, lors de leurs contacts ultérieurs en septembre 2011, dont les raisons qui les ont justifiés demeurent controversées, I_____ a restitué à cette société le dossier qu'elle lui avait fait parvenir en affirmant ne pas être intéressé, là également pour des motifs qui demeurent indéterminés (cf. consid. 4.11). Ce ne sera qu'ultérieurement, après avoir lu une nouvelle annonce que le second courtier mandaté par Y_____ (la Régie Z_____) avait fait paraître en octobre 2011 et pris contact avec celui-ci, que I_____, apprenant que le prix de l'immeuble avait « bien baissé » (cf. consid. 4.13) par rapport à celui articulé dans le cadre de ses démarches auprès de l'appelante (1'700'000 fr., cf. consid. 4.5), s'y est à nouveau intéressé, puis l'a finalement acquis à un prix encore plus bas (1'350'000 fr., cf. consid. 4.14), correspondant au prix minimum prévu dans le nouveau contrat de courtage (cf. consid. 4.12).

7.3.2 La réduction du prix de vente de l'objet immobilier en cause semble ainsi avoir joué un rôle déterminant dans la décision de I_____ de s'en porter acquéreur, opération qui a ainsi été effectuée sur des bases économiques fondamentalement différentes de celles existant lors des discussions qu'il avait eues par le passé avec W_____ Sàrl, sans que cette dernière n'y joue le moindre rôle, si bien que le lien psychologique entre l'activité de cette société et la conclusion du contrat d'achat par I_____ fait défaut. En effet, il n'est nullement établi en cause, et l'appelante ne l'a du reste jamais prétendu, que ce prix aurait été discuté, voire aurait fait l'objet de

négociations entre eux avant la fin du contrat de courtage du 16 février 2011, au plus tard le 13 septembre 2011 (cf. consid. 6). Il paraît bien plutôt conforme au dossier de retenir que ce prix n'a fait l'objet d'une négociation qu'avec le nouveau courtier mandaté par Y_____. Ainsi, l'activité de W_____ Sàrl ne peut nullement être mise en relation de causalité, même lointaine, avec la décision de I_____ d'acquérir ledit bien immobilier (cf. également dans ce sens ATF 72 II 84 consid. 2), ce d'autant plus, si, comme le laisse penser l'e-mail que celle-là a adressé à Maître N_____ le 20 septembre 2011 (cf. consid. 4.10), J_____, qui a visité ledit bien en dehors de toute intervention de l'appelante (cf. consid. 4.13), a également joué un rôle dans ladite décision.

7.3.3 Au surplus, le fait qu'un montant de 5000 fr. (cf. consid. 4.9.3) - pouvant, au demeurant, correspondre aux « frais » dont Y_____ réclamait le décompte depuis le 7 mars 2011 (cf. consid. 4.3) - a été versé à W_____ Sàrl sur la base de la facture du 13 septembre 2011 - prévue en principe pour « solde de tout compte » (cf. consid. 4.9.1) - ne saurait impliquer une reconnaissance d'une rémunération supplémentaire en lien avec l'acquisition ultérieure du bien immobilier en cause par une personne dont Y_____ ignorait l'identité et dont E_____ - dont la société n'a fourni aucune prestation en lien de causalité avec cette acquisition, comme on vient de le voir - ignorait même, selon ses dires, lors de l'établissement de ladite facture, qu'il avait encore un intérêt à ladite acquisition (cf. consid. 4.9.5).

7.4 Compte tenu de ce qui précède, c'est dès lors à juste titre que le juge de première instance a estimé que W_____ Sàrl n'avait droit au versement d'aucune commission de courtage par Y_____ et X_____.

8. Dans ces conditions, c'est également à bon droit que ce même juge a considéré que les conclusions récursoires de ces dernières à l'encontre de la Régie Z_____ étaient privées d'objet (cf. dans ce sens FREI, Commentaire bâlois, 2^{ème} éd., 2013, n. 59 et 63 ad art. 81 CPC).

9. Au terme de cette analyse, force est de constater que le présent appel est mal fondé et doit être entièrement rejeté, si bien qu'il convient de confirmer purement et simplement, sur le fond, le jugement entrepris (cf. art. 318 al. 1 let. a CPC)

10.

10.1 Vu le sort de l'appel, il n'y a pas lieu de modifier le montant et la répartition des frais et des dépens de première instance (art. 318 al. 3 CPC a contrario).

Dans ces conditions, pour les motifs exposés par le jugement attaqué (consid. 19.1-19.3 de ce dernier), les frais de première instance pour la procédure principale sont mis à la charge de W_____ Sàrl à hauteur de 4100 fr. et ceux afférents à la procédure sur appel en cause sont mis à la charge de Y_____ ainsi que de X_____, solidairement entre elles, à concurrence de 1800 francs.

Par ailleurs, W_____ Sàrl versera à Y_____ et à X_____, créancières communes, une indemnité de 6250 fr. à titre de dépens pour la procédure principale, et ces dernières verseront, solidairement entre elles, à Z_____ une indemnité de dépens de 6950 fr. pour la procédure sur appel en cause (cf. consid. 19.4 du jugement entrepris).

10.2

10.2.1 Compte tenu de la valeur litigieuse, du degré de difficulté ordinaire de la cause, ainsi que des principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations (art. 13 LTar), les frais judiciaires en instance d'appel, qui se limitent à l'émolument forfaitaire de décision (art. 95 al. 2 let. b CPC), sont arrêtés à 1600 fr. (cf. art. 16 al. 1 et 19 LTar) et doivent être mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

10.2.2 L'activité utilement déployée par l'avocat de Y_____ et de X_____ en instance d'appel a, pour l'essentiel, consisté en la rédaction d'un mémoire-réponse et d'un courrier. W_____ Sàrl versera dès lors à celles-ci, créancières communes, une indemnité de dépens globalement arrêtée à 2500 fr. (art. 32 al. 1 et 35 al. 1 let. a LTar).

10.2.3 L'activité utilement déployée par l'avocat de la Régie Z_____ en instance d'appel a, pour l'essentiel, consisté en la rédaction d'un mémoire-réponse. W_____ Sàrl lui versera dès lors une indemnité de dépens globalement arrêtée à 600 fr. (art. 29 al. 2 LTar).

Par ces motifs,

Prononce

L'appel est rejeté. En conséquence, il est statué :

1. L'action en paiement déposée le 18 janvier 2013 par W_____ Sàrl à l'encontre de Y_____ et de X_____ est rejetée.
2. Sans objet, la demande déposée le 8 juillet 2013 par Y_____ et X_____ à l'encontre de Z_____ est rayée du rôle.
3. Les frais de justice sont mis à la charge, d'une part, de W_____ Sàrl à hauteur de 5700 fr. (première instance : 4100 fr.; appel : 1600 fr.), et, d'autre part, de Y_____ et de X_____, solidairement entre elles, à hauteur de 1800 fr. (première instance).
4. W_____ Sàrl versera à Y_____ et X_____, créancières communes, une indemnité de dépens de 6250 fr. pour la procédure de première instance et de 2500 fr. pour la procédure d'appel.
5. W_____ Sàrl versera à Z_____ une indemnité de dépens de 600 fr. pour la procédure d'appel.
6. Y_____ et X_____ verseront, solidairement entre elles, à Z_____, une indemnité de dépens de 6950 fr. pour la procédure de première instance.

Sion, le 14 janvier 2016