

C1 14 179

JUGEMENT DU 8 MARS 2016

**Tribunal cantonal du Valais
Cour civile II**

Bertrand Dayer, juge unique ; Yves Burnier, greffier

en la cause

X_____, défenderesse et appelante, représentée par Maître M_____

contre

la société **Y**_____ **S.à.r.l.**, demanderesse et appelée, représentée par Maître
N_____

(courtage immobilier)

Procédure

A. La tentative de conciliation devant le juge de commune compétent n'ayant pas abouti (dos. p. 69-71), Y_____ S. à r.l. (ci-après : Y_____) a déposé, devant le tribunal du district de A_____, une action à l'encontre de X_____, dont les conclusions sont les suivantes (C1 10 xxx) :

1. La demande est admise.
2. X_____ paiera à Y_____ Sàrl Fr. 14'257.-- plus intérêts à 5 % dès le 1^{er} avril 2009.
3. L'opposition au commandement de payer no xxx1 de l'Office des poursuites de A_____ est définitivement levée à due concurrence.
4. Les frais ainsi qu'une équitable indemnité pour les dépens de Y_____ Sàrl sont mis à la charge de X_____.

B. Dans son mémoire-réponse du 21 octobre 2010, X_____ a conclu au rejet de cette demande, sous suite de frais et dépens.

C. Le 29 novembre 2010, Y_____ a déposé sa réplique au terme de laquelle elle a maintenu les conclusions de sa demande.

D. Dans sa duplique du 17 février 2011, X_____ a également confirmé ses précédentes conclusions.

E. Le débat préliminaire s'est tenu le 27 mai 2011.

F. Par décision du 26 avril 2012, le juge de district saisi de la cause a rendu la décision suivante (C2 11 xxx) :

1. L'incident soulevé par exploit du 1^{er} juin 2011 est admis en tant qu'il porte sur l'édition du dossier fiscal de X_____ relatif à l'impôt sur les gains immobiliers. Ce moyen de preuve ne sera donc pas administré.
2. L'incident est rejeté en tant qu'il porte sur le dépôt des pièces n^o xxx2 (modèle de contrat de courtage de B_____) et n^o xxx3 (article paru dans le quotidien « C_____ » du xxx 2009). Ces pièces sont donc versées en cause.
3. Les frais de la présente décision, par 500 fr., sont répartis par moitié entre les parties qui supportent leurs propres frais d'intervention.

4. Y_____ Sàrl versera à X_____ un montant de 250 fr. à titre de remboursement d'avances.

G. Le 7 janvier 2013, ce même juge a rendu une nouvelle décision, dont le dispositif est ainsi libellé (C2 12 xxx) :

1. L'incident soulevé par exploits des 20 et 21 septembre 2012 est rejeté.
2. Les frais de la présente décision, par 500 fr., sont mis à la charge de X_____.
3. X_____ versera à Y_____ Sàrl un montant de 300 fr. à titre de dépens.

H. En cours d'instruction, plusieurs pièces ont été produites, un dossier versé en cause, six témoins auditionnés, de même que les parties.

I. Lors du débat final du 9 mai 2014, ces dernières ont confirmé les conclusions de leurs précédentes écritures.

J. Le même jour, le juge de district a rendu son jugement, dont le dispositif est le suivant :

1. La demande est admise.
2. X_____ paiera 14'257 fr. avec intérêts à 5 % dès le 7 avril 2009 à Y_____ S.à.r.l.
3. L'opposition formée au commandement de payer n° xxx1 de l'office de A_____ est définitivement levée à concurrence de 14'257 fr. avec intérêts à 5 % dès le 7 avril 2009.
4. Les frais, par 2500 fr., sont mis à charge de X_____, laquelle versera 800 fr. à Y_____ S.à.r.l. à titre de remboursement d'avance.
5. X_____ versera à Y_____ S.à.r.l. 3500 fr. à titre de dépens.

K. Le 20 juin 2014, X_____ a déposé un appel à l'encontre de ce jugement, en formulant ainsi ses conclusions :

1. Préliminairement
 1. La décision du 26 avril 2012 (C2 11 xxx) rendue par le Juge du district de A_____ est annulée et les pièces Nos xxx2 et xxx3 retirées du dossier, sous suite de frais et dépens.
 2. La décision du 7 janvier 2013 (C2 12 xxx) rendue par le Juge du district de A_____ est annulée et les questions Nos 1, 34 et 35 destinées au témoin D_____ sont supprimées, de même que les questions Nos 1 à 7 pour les témoins E_____ et

F_____, respectivement Nos 1 à 6 pour le témoin G_____, sous suite de frais et dépens.

2. Au fond

1. L'appel est admis et le jugement du 9 mai 2014 du Juge du district de A_____ est annulé.
2. La demande est rejetée, sous suite de frais et dépens.
3. Les frais et les dépens de première instance et d'appel sont, en tout état de cause, mis à la charge de Y_____ S.à.r.l., respectivement du fisc.

L. Au terme de sa détermination du 15 septembre 2014, Y_____ a conclu au rejet de cet appel, sous suite de frais et dépens.

M. Le 24 septembre 2014, X_____ a encore déposé spontanément des observations.

SUR QUOI LE JUGE

I. Preliminairement

1.1 Le jugement querellé a été communiqué aux parties le 20 mai 2014, de sorte que la présente cause est régie par le code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 (CPC; RS 272), entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC).

1.2 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). Lorsque la cause relève de la procédure simplifiée (art. 243 al. 1 CPC) - soit lorsque la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. mais inférieure à 30'000 fr. -, le délai de recours est de trente jours (art. 311 al. 1 CPC et 314 al. 1 CPC a contrario) et un juge cantonal unique est compétent pour la traiter, à moins qu'il ne décide de la déférer à une cour du tribunal (art. 20 al. 3 LOJ et art. 5 al. 2 let. c LACPC).

1.3 En l'occurrence, par écriture du 20 juin 2014, X_____ attaque, à titre principal, le jugement précité du 9 mai 2014, soit dans le délai de trente jours dès sa notification intervenue le 22 mai 2014 en mains de son mandataire (cf. également art. 142 al. 1 CPC). Elle s'en prend en outre à une décision finale de nature patrimoniale, dont la valeur litigieuse, déterminée par les conclusions en paiement prises au moment dudit jugement, s'élève à 14'257 francs. La voie de l'appel est ainsi indéniablement ouverte à son encontre.

1.4 Par ailleurs, dans la mesure où elle conteste les décisions « sur incident » des 26 avril 2012 (C2 11 xxx), respectivement 7 janvier 2013 (C2 12 xxx), par lesquelles le juge de première instance a statué sur l'admissibilité de certains moyens de preuve requis par Y_____, il faut considérer que ses griefs sont recevables dans le cadre de la présente procédure d'appel dirigée contre le jugement au fond rendu par ce même juge (cf. HASENBÖHLER, *Das Beweisrecht der ZPO*, vol. I, 2015, n. 3.71 ; JEANDIN/PEYROT, *Précis de procédure civile*, 2015, n. 810 ; BRUNNER, *Kurzkommentar ZPO*, 2^{ème} éd., 2014, n. 11 ss ad art. 319 CPC ; BOHNET, *Procédure civile*, 2^{ème} éd., 2014, n. 1570 ; ABBET, *Les décisions du tribunal de première instance en procédure civile suisse : typologie, procédures et voies de droit*, in RVJ 2012 p. 351 ss, p. 400 ; GRONER, *Beweisrecht*, 2011, n. 19.3.3 ; JEANDIN, *CPC commenté*, 2011, n. 25-26 ad art. 319 CPC ; cf. également, pour l'ancien droit de procédure civile cantonal, DUCROT, *Le droit judiciaire privé valaisan*, 2000, p. 402 et 499).

1.5 Quant aux observations déposées spontanément par X_____ devant le tribunal de céans le 24 septembre 2014, elles relèvent manifestement de son droit de répliquer qu'elle a immédiatement, et dès lors valablement, exercé après avoir reçu la détermination de l'appelée du 15 septembre 2014 (cf. JEANDIN/PEYROT, *op. cit.*, n. 40 ; BOHNET, *op. cit.*, n. 740 ; OBERHAMMER, *Kurzkommentar ZPO*, 2^{ème} éd., 2014, n. 6 ss ad art. 53 CPC ; STAEHELIN/STAEHELIN/GROLIMUND, *Zivilprozessrecht*, 2^{ème} éd., 2013, § 10 n. 53 ; KARLEN, *Commentaire bâlois*, 2^{ème} éd., 2013, n. 25 ad art. 29 Cst. féd. ; HALDY, *CPC Commenté*, 2011, n. 7 ad art. 53 CPC).

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, 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 précité consid. 3.2.2).

2.2 Pour la première fois devant le tribunal de céans, X_____ fait valoir plusieurs nouveaux faits en lien avec l'évolution des prix et du marché immobiliers dans le canton du Valais depuis une vingtaine d'années, faits qu'elle estime être « notoires » (cf. allégués n^{os} 15-18, p. 5 de son écriture d'appel). Il faut toutefois d'emblée relever que ces nouveaux faits, qui sont en lien avec une activité professionnelle spécialisée ainsi qu'un domaine d'activité économique bien spécifique dans un canton déterminé, ne peuvent être considérés comme notoires au sens de l'art. 151 CPC (cf. HASENBÖHLER, op. cit., n. 1.17 ; GUYAN, Commentaire bâlois, 2^{ème} éd., 2013, n. 2 ad art. 151 CPC ; BRÖNNIMANN, Commentaire bernois, vol. II, 2012, n. 2-3 ad art. 151 CPC ; SCHWEIZER, CPC commenté, 2011, n. 3 ss ad art. 151 CPC). Ils auraient en outre parfaitement pu être allégués, en bonne et due forme, au cours de la procédure de première instance déjà, l'appelante, assistée par un avocat dès le début de la procédure, n'expliquant absolument pas pour quels motifs elle ne l'a pas fait. Ils auraient par conséquent pu être introduits au procès plus tôt si celle-ci avait fait preuve de la diligence requise, de sorte qu'ils sont irrecevables devant le tribunal de céans (art. 317 al. 1 let. b CPC).

Il en va par ailleurs de même de la nouvelle allégation de fait glissée par X_____ au cœur de sa démonstration juridique, à savoir que « l'appelée et demanderesse a

manifestement eu des coûts minimes dans le cas d'espèce » (cf. ch. 4.2.3.1, p. 16 de l'écriture de recours).

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 ledit juge 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 magistrat 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 (arrêt 5A_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2 et les références citées). 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 ; cf. également consid. 3.2 ci-dessous). 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 Sous peine d'irrecevabilité, l'écriture d'appel doit être motivée (art. 311 al. 1 CPC). Cela signifie que l'appelant doit y indiquer, de manière succincte, en quoi le tribunal de première instance a méconnu le droit et/ou constaté les faits ou apprécié les preuves de manière erronée (REETZ/THEILER, in SUTTER-SOMM/HASENBÖHLER/LEUENBERGER, Kommentar zur ZPO, 2^{ème} éd., 2013, n. 36 ad art. 311 CPC). Pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit cependant pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la

comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que l'appelant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée, ou si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (arrêts 5A_488/2015 du 21 août 2015 consid. 3.2.1, 4A_290/2014 du 1^{er} septembre 2014 consid. 3.1, 5A_209/2014 du 2 septembre 2014 consid. 4.2.1 et 4A_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3). Par ailleurs, si l'instance d'appel applique certes le droit d'office, elle le fait toutefois uniquement, en vertu de l'art. 311 al. 1 CPC, sur les points du jugement que l'appelante estime entachés d'erreurs et qui font l'objet d'une motivation suffisante - et, par conséquent, recevable -, pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC) (arrêt 4A_290/2014 du 1^{er} novembre 2014 consid. 5). Il incombe également à l'appelant, compte tenu de l'effet réformatoire de l'appel, de formuler ses conclusions de telle manière à permettre à l'autorité d'appel de statuer en cas d'admission de celui-ci (ATF 137 III 617 consid. 4.2.2 ; HUNGERBÜHLER, in BRUNNER/GASSER/SCHWANDER, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2011, n. 14 et 17 ad art. 311 CPC). Si la demande tend au paiement d'une somme d'argent, l'appelant (demandeur) doit ainsi, à peine d'irrecevabilité, chiffrer ses conclusions (ATF 137 III 617 consid. 4.3) et ne peut donc en principe se contenter de conclure à l'annulation de la décision entreprise (TAPPY, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, in : JdT 2010 III p. 138 ; cf. également ATF 133 III 489 consid. 3).

II. Statuant en faits

4. Dans la mesure où ils ne font l'objet d'aucun grief spécifique et suffisamment motivé de la part de l'appelante, les faits suivants, retenus dans le jugement de première instance (cf. consid. 1-2 de ce dernier), peuvent être repris ci-après pour rappel.

4.1 Société à responsabilité limitée inscrite au registre du commerce depuis le 21 mars 2001, Y_____ a pour but la « fourniture de tout service, notamment [de] conseils, dans le domaine du management, soit l'organisation, [la] conduite, [l']administration et [l']exploitation d'une entreprise, et du marketing, soit l'ensemble des techniques et méthodes dont l'objet est la stratégie commerciale, à toute entreprise, notamment dans le domaine immobilier et commercial » (dos. p. 13, 167).

4.2 Le 30 novembre 2007, cette société (par sa «succursale du Valais », cf. dos. p. 14) a signé avec X_____ un « contrat de courtage immobilier sans exclusivité » pour la vente du chalet-villa de huit pièces, sis sur la parcelle n° xxx4, plan n° xxx, nom local « H_____ », sur commune de I_____, dont celle-ci était propriétaire (dos. p. 19-21, 49).

4.2.1 Agissant comme « courtier », Y_____ était chargée d'intervenir, soit comme « négociateur » chargé de s'entremettre entre dame X_____ (« le mandant ») et « l'amateur en vue de faire aboutir la vente » de l'immeuble précité, soit comme « indicateur » devant indiquer à celle-ci « les amateurs susceptibles d'être intéressés par la conclusion d'un contrat de vente ou d'une promesse de vente ».

4.2.2 Le prix de vente « désiré » était fixé à 530'000 fr. et la rémunération à verser par le mandant au courtier était arrêtée à 5% dudit prix, TVA (7,6%) en sus. Le contrat prévoyait que cette commission était due « si la vente ou la promesse de vente [aboutissait] grâce à la négociation que [le courtier avait] conduite ou grâce à l'indication qu'il [avait] fournie », étant précisé que celui-ci avait droit à sa commission même si l'immeuble était vendu à un prix inférieur aux 530'000 fr. précités. Ladite commission était par ailleurs exigible « dès la conclusion de la vente, [de] la vente à terme, ou de la promesse de vente, soit lors du premier versement d'un acompte ».

4.2.3 Ce même contrat prévoyait que, pour l'exécution de son mandat, le courtier ne percevait pas de provision et qu'il prenait à sa charge l'intégralité des frais liés à son

activité. En outre, « les activités d'analyse et d'expertise sommaires, de collation des documents pour la vente, de constitution du dossier de vente, de création des textes d'annonces, panneau ou petite brochure et création d'un dossier de recherche de financement [étaient] compris dans la commission de courtage ».

4.2.4 Ledit contrat était en outre conclu pour une durée de six mois, soit jusqu'au 29 mai 2008, puis était appelé à se renouveler de six mois en six mois, sauf dénonciation écrite donnée par l'une des parties un mois à l'avance.

4.3 Par acte authentique instrumenté par Maître J_____, notaire à A_____, le 6 avril 2009, ledit chalet-villa a été vendu, en copropriété, à K_____ et à L_____ pour le prix de 530'000 fr. (dos. Me J_____, p. 5-13).

4.4 Auparavant, le 27 mars 2009, Y_____ avait adressé à X_____ une facture d'un montant de 28'514 fr., TVA comprise, pour ses « prestations et services de courtage, y compris tous les frais de promotion et de publicité et suivi jusqu'à la remise des clés » (dos. p. 55).

4.5 Le 6 avril 2009, X_____ a contesté cette facture en prétendant que la « commission de 5% [était] exagérée et surtout - à [son] avis - [n'était] pas justifiée ». Elle affirmait que, selon les renseignements qu'elle avait recueillis, le « taux qui se pratiqu[ait] couramment et partout - en fonction du prix de vente - [était] de 2% ». En outre, elle soutenait que Y_____ n'avait pas « fait de publicité » pour son bien immobilier, de sorte qu'elle n'avait pas eu de « frais importants ». En effet, selon elle, l'un des acheteurs avait « simplement vu l'annonce sur internet » et le notaire avait ensuite effectué « toutes les démarches pour l'acte de vente ». Elle prétendait aussi que Y_____ s'était très peu impliquée et que, depuis le 11 janvier 2009, date à laquelle ledit acheteur était venu la voir, elle-même avait été dérangée « toutes les semaines par des appels téléphoniques ou de visites de celui-ci ». Elle estimait que ces « désagréments » auraient pu être évités si Y_____ avait été « plus efficace et présent[e] » et demandait dès lors « qu'une commission de 2,5 % au grand maximum soit appliquée » (dos. p. 56).

4.6 Le 8 avril 2009, Y_____ a maintenu sa position, en se référant au contrat de courtage précité ainsi qu'à la vente conclue, et réclamé le paiement de sa facture dans les dix jours (dos. p. 58).

4.7 Le 24 avril 2009, cette société a encore adressé à X_____ une sommation l'invitant à s'acquitter de la facture précitée dans les cinq jours (dos. p. 59).

4.8 Le 5 mai 2009, « par gain de paix et sans reconnaissance d'obligation », X_____ lui a versé un montant de 14'257 fr. correspondant, selon elle, à une « commission - bien généreuse - calculée à 2,5 % plus TVA » (dos. p. 60-61).

4.9 Elle s'est ensuite opposée au commandement de payer qui lui a été notifié, le 27 mai 2009, à la requête de Y_____, par l'office des poursuites de A_____, dans le cadre de la poursuite n° xxx1, pour un montant de 14'257 fr., avec intérêts à 5% dès le 1^{er} avril 2009 (dos. p. 64).

4.10 Par décision du 5 août 2009, le juge suppléant du district de A_____ a rejeté la demande de mainlevée formulée par cette société. Il a en substance considéré que, compte tenu du prix de vente de l'immeuble de la poursuivie, le « taux admissible » pour la commission de courtage aurait dû se situer « entre 2 et 2,5% », si bien que le versement par celle-ci à ladite société d'un montant de 14'257 fr., « correspondant au taux de 2,5% du prix de vente additionné de la TVA » couvrirait « la part objectivement non excessive du salaire du courtier » (dos. p. 65-68).

5. L'appelante conteste l'ampleur de l'activité fournie par l'appelée, telle qu'elle a été retenue par le juge de première instance.

5.1.1 Ce magistrat s'est tout d'abord référé aux déclarations du témoin D_____ - « en charge du dossier » et responsable de « l'agence » de Y_____ pour le Valais à l'époque des faits -, laquelle, selon ses dires, s'était « rendue sur place pour examiner la construction et sa situation », avait pris des photos de l'intérieur et de l'extérieur du bâtiment en question, puis établi « un dossier avec un descriptif détaillé » et évoqué, avec X_____, « des possibilités de transformation ». De plus, comme « les plans délivrés étaient très sommaires », son mari (O_____, architecte d'intérieur de profession, dos. p. 189) les aurait « redessinés » de manière à ce qu'ils puissent être soumis « aux éventuels intéressés, avec indication de la surface des pièces ». Une plaquette de vente sur support papier aurait également été réalisée, un « dossier de vente » diffusé sur le site internet de Y_____, de même que sur d'autres sites (« P_____, Q_____, R_____, S_____ »), et des annonces publiées dans le quotidien « T_____ » ainsi que dans le « Journal de A_____ ». L'habitation mise en vente aurait de surcroît été présentée dans les « vitrines » de Y_____ sises dans les cantons de U_____ et de V_____, ainsi que sur ses « stands d'exposition dans le cadre des foires AA_____, BB_____ et CC_____ ».

D_____ a également déclaré avoir communiqué à X_____, « par l'intermédiaire de Y_____ Sàrl, à DD_____ », l'identité de « divers amateurs intéressés » auxquels elle avait en outre fait visiter « l'objet à vendre », en coordination avec les locataires qui l'habitaient, ce qui n'avait pas toujours été sans poser des problèmes. Elle aurait aussi conduit des discussions avec L_____ durant six mois, tout en continuant à proposer l'habitation à la vente ainsi qu'à la faire visiter à d'autres personnes intéressées. Elle lui aurait en outre présenté le chalet « en mettant en avant les éléments intéressants » et celui-ci n'aurait pas « cherch[é] à négocier à la baisse le prix ». Elle l'aurait également aidé « à trouver un établissement bancaire pour financer son acquisition » et se serait occupée « de diverses communications avec la banque ». Elle aurait ensuite transmis au notaire les informations nécessaires pour l'établissement de l'acte de vente, puis examiné avec X_____ le projet d'acte établi, tout en discutant avec elle de « certaines clauses ». Elle aurait finalement comparu lors de l'instrumentation de cet acte (dos. p. 191-196).

5.1.2 Le premier juge a considéré que le témoignage de D_____ était « crédible » car corroboré par celui de son époux ainsi que par plusieurs pièces du dossier (document « Prise de renseignements pour nouvelle affaire » [dos. p. 24-26] ; « plaquette de vente » [dos. p. 29-xxx3] ; annonces publiées dans le quotidien « T_____ » [dos. p. 100-102] ; courriers de Y_____ à la banque de l'acheteur et au notaire [dos. p. 43-47] ; courriers de EE_____ [dos. p. 178, 256]).

5.2 L'appelante estime, pour sa part, que l'appelée « n'a eu qu'une faible activité dans le cadre de l'exécution du contrat » et n'aurait « pas allégué, ni démontré avoir une activité particulièrement intense, ni le caractère plus ou moins aléatoire du contrat ».

5.2.1 A l'appui de sa démonstration, elle soutient tout d'abord que le premier juge aurait dû refuser de poser certaines questions (soit les n^{os} 1 ainsi que 34 et 35 du questionnaire préparé par le mandataire de Y_____, dos. p. 143 et 145) au témoin D_____, contrairement à ce qu'il avait décidé le 7 janvier 2013 (dos. C2 12 xxx, p. 23-30).

5.2.1.1 Ainsi, à son avis, la première de ces questions (« Est-il exact que dans le cadre des discussions qui ont précédé la conclusion du contrat, X_____ savait que le taux de commission de 5% était conforme à la pratique ? ») ne serait en lien avec « aucun fait valablement allégué ».

Cette opinion ne peut toutefois être suivie. Comme l'a en effet relevé à juste titre le juge précité, cette question avait bel et bien trait à des faits régulièrement allégués en cause concernant le contenu de l'accord des parties sur l'ampleur de la commission

litigieuse ainsi que les pourparlers ayant précédé la signature du contrat de courtage prévoyant cette même commission (cf. consid. 4.2 ainsi que allégués n^{os} 6-11 du mémoire-demande).

5.2.1.2 S'agissant ensuite des questions n^{os} 34 et 35, X_____ considère qu'elles concernaient « une opinion, respectivement une appréciation », sur lesquelles un témoin n'aurait dû « en aucun cas se prononcer ».

Il faut d'emblée relever que la question n^o 35 n'a pas été posée à D_____. Quant à la question n^o 34 (« Comment expliquez-vous le revirement d'attitude de Mme X_____ et son refus soudain de s'acquitter de la commission convenue ? »), le juge de district l'a formulée immédiatement à la suite de la question n^o 32 (« Est-ce que pendant l'exécution du mandat, Mme X_____ a, à un moment ou un autre, remis en cause la qualité de vos services ou le montant de la commission convenue ? ») et y a encore ajouté une dernière partie apparemment de son propre chef (« et, le cas échéant, vous a-t-elle elle-même précisé son attitude ? »). En procédant ainsi, il faut admettre que ce magistrat a, en réalité, non pas cherché à obtenir du témoin qu'il fournisse une opinion ou une appréciation, mais bien qu'il lui explique la manière dont X_____ avait justifié son refus de s'acquitter de la commission prévue dans le contrat, question qui relève de l'établissement des faits et est également en lien avec des allégués formulés en procédure (cf. allégués n^{os} 19, 27, 28, 31, 32 du mémoire-demande). Dans ces conditions, rien ne justifie d'écarter du dossier les explications fournies par D_____ en réponse à toutes ces questions.

5.2.2 L'appelante affirme par ailleurs que le témoignage de cette dernière est dépourvu « de valeur probante » car, dans la mesure où elle était « responsable de la succursale/agence » de l'appelée et dès lors « formellement employée » de cette dernière, ses déclarations doivent être assimilées à celles d'une partie. De plus, ce témoin aurait « manifestement » un « intérêt direct » à l'issue de la cause puisqu'elle serait « rémunérée en fonction des commissions auxquelles elle est intéressée ». De toute façon, l'activité de Y_____ n'aurait pas dépassé ce qui était usuel en la matière. Elle n'aurait en outre, ni allégué, ni prouvé, qu'elle avait « effectué une activité particulièrement intense ou que la transaction paraissait particulièrement aléatoire » en raison du fait que les acquéreurs avaient hésité ou dû être convaincus.

Il est manifeste que X_____ perd de vue le fait que l'appelée a bel et bien amené au procès des éléments factuels en lien avec l'ampleur et la nature de son activité dans le cadre du mandat de courtage en cause (cf. allégués n^{os} 12-17, 20, 21, 23, 24 du mémoire-demande, ainsi que allégués n^{os} 55, 57, 58, 60-65, 67 du mémoire-

réplique). En outre, les pièces qui ont été versées au dossier et dont le juge de première instance a tenu compte (cf. consid. 5.1.2), sont à même de démontrer l'ampleur de l'activité fournie par Y_____, si bien que ledit juge a retenu, à juste titre, qu'elles étaient pertinentes et probantes, l'appelante ne démontrant d'ailleurs absolument pas (cf. art. 311 al. 1 CPC et consid. 3.2) en quoi l'appréciation de ce même juge sur ce point serait inexacte. De plus, dans la mesure où elle remet en cause la crédibilité des déclarations de D_____ - dont, on l'a vu, aucune des réponses ne doit être retranchée du dossier (cf. consid. 5.2.1) - il y a lieu de relever, d'une part, que celle-ci a été entendue après avoir été dûment avertie des conséquences pénales attachées au faux témoignage, conformément à l'art. 192 CPC/VS, ce qui confère à ses dires une force probante indéniable, et, d'autre part, que X_____ se borne à insinuer que les explications de ce témoin seraient entachées de partialité et contraires à la vérité, sans toutefois apporter le début d'une démonstration de sa thèse.

5.2.3 Compte tenu de tous ces éléments, le tribunal de céans se rallie entièrement aux faits retenus par le premier juge et rappelés ci-dessus (cf. consid. 5.1.1-5.1.2) qui ne sont contredits par aucun élément du dossier et dont l'appelante n'a nullement démontré le caractère inexact.

III. Considérant en droit

6.1 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).

6.2 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 mandant 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 - qui prévoit que 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 - 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.

6.3 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 139 III 217 consid. 2.3, 131 III 268 consid. 5.1.2 et 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).

6.4.1 La nature aléatoire de la rémunération du courtier (cf. art. 413 al. 1 CO) est une caractéristique du contrat de courtage. La naissance du droit de celui-ci au versement de sa rémunération dépend uniquement de la conclusion du contrat principal. Il n'est pas tenu compte des efforts qu'il a déployés ou du temps qu'il a consacré pour exécuter son mandat. Seul le rôle qu'il a joué dans l'aboutissement de l'affaire est

déterminant. Le but de cette disposition est de rémunérer le succès du courtier. L'art. 413 al. 1 CO étant de droit dispositif, les parties peuvent toutefois convenir de clauses particulières dont l'objet est d'atténuer le caractère aléatoire de ce type de contrat (cf. ATF 131 III 268 consid. 5.1.2 et arrêt 4C.228/2005 du 25 octobre 2005 consid. 3 ainsi que les références citées).

6.4.2 En vertu de l'article 414 CO, la rémunération du courtier est fixée par la convention, de manière individuelle; à défaut de convention, par le tarif usuel dans la branche considérée, s'il en existe un; à défaut de tarif, par le salaire correspondant à l'usage, étant précisé que les tarifs autonomes d'associations professionnelles, qui défendent unilatéralement les intérêts d'une partie, ne peuvent, de manière générale, être considérés comme l'expression d'un usage; à défaut d'usage, selon le pouvoir d'appréciation du juge (AMMANN, Commentaire bâlois, 6^{ème} éd., 2015, n. 1 et 3 ad art. 414 CO ainsi que les références citées).

6.4.3.1 Lorsque, notamment en matière immobilière, la rémunération du courtier fixée contractuellement est excessive, elle peut être, à la requête du débiteur, équitablement réduite par le juge (cf. art. 417 CO).

6.4.3.2 Pour que la règle s'applique, il faut tout d'abord que le débiteur en fasse la requête au juge. La jurisprudence n'est pas formaliste quant à cette exigence. Elle considère que la requête ne doit pas être expresse. Il suffit d'une conclusion libellée de façon à englober une réduction judiciaire du montant, ce qui est le cas d'une conclusion tendant au rejet de la demande pour le tout (TERCIER/FAVRE, Les contrats spéciaux, 4^{ème} éd., 2009, n. 5658 et les références citées).

6.4.3.3 L'art. 417 CO est de droit impératif. Il a pour but de rétablir l'équivalence entre une rémunération dont le montant paraît excessif et la prestation - mais non les efforts - du courtier. Elle obéit également à des considérations d'intérêt public, dans la mesure où elle tend à tempérer des profits injustifiés qui auraient des répercussions sur le marché immobilier. Elle limite l'autonomie de la volonté des parties puisque le contrat fixant le salaire du courtier est valable, sous réserve que le débiteur ne demande, en se prévalant de la disposition précitée, la réduction de la commission convenue (RVJ 1993 p. 290 consid. 4c ainsi que RAYROUX, Commentaire romand, 2^{ème} éd, 2012, n. 1 ad art. 417 CO et MARQUIS, Le contrat de courtage immobilier et le salaire du courtier, 1993, p. 272 avec les références citées).

6.4.3.4 Déterminer si la rémunération est excessive, ou non, suppose de tenir compte de l'ensemble des circonstances du cas particulier. Etant donné le caractère aléatoire

du contrat de courtage, il faut partir du principe, comme on l'a déjà vu (cf. consid. 6.4.1), que le salaire rémunère le succès du courtier et non l'étendue de l'activité qu'il a déployée. Le juge effectuera une comparaison avec les commissions versées habituellement dans la région considérée. En matière immobilière, celles-ci correspondent en règle générale à des pourcentages des prix de vente obtenus, pourcentages qui diminuent au fur et à mesure que ces prix augmentent. Une commission peut dépasser légèrement le taux habituel sans pour autant être excessive. En effet, dans la mesure où il limite la liberté contractuelle des parties, l'art. 417 CO doit être interprété de manière restrictive (ATF 138 III 669 consid.3.1 et les références citées).

6.4.3.5 Le tribunal fédéral a eu l'occasion d'indiquer qu'une commission de 3% calculée sur un prix de vente de 1'695'000 fr. n'était pas excessive. De même, une rémunération de 492'000 fr. correspondant à un taux de 3% du prix de vente de diverses parcelles qui se montait au total à 16'400'000 fr. ne devait pas être réduit, même si une telle rémunération se situait à la limite de ce qui était admissible en raison du prix élevé de la transaction. N'a pas non plus été considérée comme excessive une commission de 3,57% pour des ventes immobilières portant l'une sur 1'750'000 fr. et l'autre sur 2'800'000 fr., ni un taux de 3% appliqué à un prix de vente de 3'800'000 francs. Ce même tribunal a en outre tenu pour usuel des taux voisins de 3% pour des prix de vente inférieurs à 200'000 fr. et de 2 ou de 2,5% pour des prix supérieurs à 500'000 francs. Il a également jugé qu'une commission se trouvant dans une fourchette de 3 à 5% du prix de vente d'un terrain non bâti était admissible. En revanche, il a estimé qu'une commission fixée à 11% du prix de vente alors que le taux usuel était de l'ordre de 2% était manifestement excessive (ATF 138 III 669 consid. 3.1 ainsi que arrêt 4A_467/2012 du 7 mars 2013 consid. 7 et RVJ 1993 p. 290 consid. 4d avec les références citées ; cf. également TERCIER/FAVRE, op. cit., n. 5662-5665).

6.4.3.6 Pour sa part, le tribunal de céans a déjà jugé qu'un taux de 5% appliqué à un prix de vente de 290'000 fr. était excessif (RVJ 1977 p. 356 et les références citées) mais qu'un taux de 3% appliqué à un prix de vente de 250'000 fr. ne l'était pas (RVJ 1993 p. 290 consid. 4e). Il a également considéré que les taux suivants étaient admissibles : 2% sur des prix de vente de 980'000 fr. (« commission de pilotage », ATC C1 08 198 du 1^{er} décembre 2009 consid. 6), de 570'000 fr. (ATC C1 08 160 du 11 novembre 2009 consid. 4) ou de 280'000 fr. (ATC C1 05 26 du 29 mai 2006 consid. 3) ; 2,6% sur un prix de vente de 1'160'000 fr. (ATC C1 03 32 du 6 septembre 2004 consid. 6) ; 3% sur des prix de vente de 399'000 fr. (ATC C1 06 201 du 3 octobre 2008 consid.

4), de 618'000 fr. (ATC C1 04 110 du 24 novembre 2005 consid. 13) ou de 1'270'000 fr. (ATC C1 04 26 du 9 février 2005 consid. 5) ; 4% sur un prix de vente de 1'820'000 fr. (ATC C1 04 26 du 9 février 2005 consid. 5). Par ailleurs, ce même tribunal prend régulièrement comme référence le tarif officiel valaisan applicable aux honoraires des agents immobiliers, en vigueur jusqu'en 1987 (cf. art. 3 du règlement du 24 octobre 1972 fixant ledit tarif), qui prévoyait que le salaire du courtier était fixé au taux de 5% pour une vente jusqu'à 100'000 fr., de 4% jusqu'à 200'000 fr. et de 2% au-delà (cf. RVJ 1993 p. 290 consid. 4d et 1979 p. 358 consid. 2c ainsi que ATC C1 10 116 du 7 décembre 2010 consid. 4.1 avec les références citées).

6.4.3.7 En doctrine, il est par ailleurs admis que des taux allant de 1 à 3% pour des immeubles bâtis et de 3 à 5% pour des terrains non bâtis peuvent être considérés comme usuels. Il est également indiqué que le taux à appliquer lors de l'aliénation d'une petite maison de vacances ne devrait pas excéder 3 à 4 % (DREYER, Le contrat de courtage, in PICHONNAZ/WERRO, La pratique contractuelle 2, 2011, p. 75 ss, p. 87-88 ; STREIFF, Handkommentar zum Maklervertrag, 2009, n. 13.6).

6.4.3.8 Hormis le taux usuel, d'autres éléments peuvent entrer en ligne de compte pour déterminer si une rémunération est excessive. Il en va notamment ainsi du genre d'activité déployée par le courtier (indication, négociation), du fait qu'il a présenté à l'acheteur une occasion unique correspondant parfaitement à l'objet recherché, ou, s'il a agi à titre professionnel, de ses frais généraux et d'une compensation pour ses démarches infructueuses dans d'autres affaires (ATF 138 III 669 consid. 3.1 ainsi que TERCIER/FAVRE, op. cit., n. 5659 et les références citées).

6.4.3.9 En définitive, la détermination du caractère excessif ou non du salaire du courtier relève du pouvoir d'appréciation du juge (ATF 138 III 669 consid. 3.1 et les références citées).

7.1 Dans le cas particulier, le magistrat de première instance a considéré que la commission de courtage fixée contractuellement par les parties n'était pas excessive au sens de l'art. 417 CO. A l'appui de son opinion, il a tout d'abord relevé que la vente immobilière conclue le 6 avril 2009 l'avait été au prix souhaité par X_____ et que, du moment que le courtier (Y_____) avait « mis en relation l'acheteur du chalet » avec cette dernière, il pouvait « valablement prétendre à un salaire ». S'agissant de l'ampleur de ce dernier, il a pris en compte les témoignages de E_____, de F_____ et de G_____ - « professionnels de l'immobilier » actifs en Valais, sans être liés à la demanderesse - pour affirmer que la commission de courtage

litigieuse n'était pas « contraire à l'intérêt public tel que protégé par l'art. 417 CO » et qu'elle « était usuelle et conforme à la pratique actuelle dans la région considérée ». Il a en outre estimé que le taux de 5% retenu pour le calcul de cette commission était corroboré par le « modèle de contrat de courtage » ainsi que par l'article du quotidien « C_____ » déposés en cause. Il a finalement pris en considération le fait que Y_____ exerçait son « activité de courtage à titre professionnel », de sorte que ses « frais généraux » pouvaient être compris dans la commission mise en cause, et affirmé que cette dernière ne paraissait pas excessive au vu de la jurisprudence du tribunal fédéral, la jurisprudence cantonale à laquelle se référait X_____ (RVJ 1993 p. 290 et 1977 p. 356) étant au surplus trop ancienne pour « être le reflet de la pratique immobilière actuelle ».

7.2.1 L'appelante conteste tout d'abord le fait que le premier juge a admis (décision du 26 avril 2012, cause C2 11 xxx) le dépôt en procédure, par l'appelée, de deux pièces qu'il a ensuite utilisées comme argument de sa démonstration juridique telle que résumée ci-dessus, soit un modèle de « contrat de courtage de B_____ » (dos. p. 127-130) ainsi qu'un article relatif à la « rémunération du courtier », paru dans le quotidien « C_____ » du xxx 2009 (dos. p. 131). Elle soutient à cet égard que ledit modèle de contrat n'était pas « apte à prouver un fait juridiquement pertinent » puisqu'il contenait une clause d'exclusivité - ce qui n'était pas le cas du contrat en cause dans la présente cause - et émanait de « B_____ » (canton de U_____) alors que la commission de courtage litigieuse concernait la vente d'un immeuble sis à FF_____ (canton du Valais) et qu'il était « notoire » que « les conditions du marché immobilier [étaient] foncièrement différentes » dans les cantons de U_____ et du Valais. Ce même motif devait d'ailleurs également conduire, selon elle, à écarter l'article de presse précité, lequel avait du reste été établi avec la collaboration d'une société du canton de U_____ (GG_____) ayant « manifestement un intérêt direct s'agissant de porter à la hausse de prétendus tarifs usuels de commission de courtage ».

Comme l'a pertinemment relevé le premier juge, ces deux pièces reflètent la pratique en matière de commission de courtage en vigueur « dans les milieux immobiliers d'une partie de la Suisse romande », de sorte qu'elles ne sont pas privées de tout intérêt dans le cadre du présent procès. En outre, dans la mesure où elles n'étaient susceptibles d'être prises en considération que dans l'application du droit, à laquelle ledit juge devait de toute façon procéder d'office (DUCROT, op. cit., p. 306-308 ; cf. également art. 57 CPC) en faisant en outre usage de son pouvoir d'appréciation (cf. consid. 6.4.3.9), rien

ne s'opposait à leur dépôt en cause, lequel ne préjugait en rien de la manière dont ce même juge allait en tenir compte.

7.2.2 X_____ s'en prend également aux questions qui ont été préparées par Y_____ à l'intention des témoins E_____, F_____ et G_____ (dos. p. 146-149) et que le juge de district a admis de leur poser (cf. décision du 7 janvier 2013, cause C2 12 xxx). Elle affirme à cet égard que, dans la mesure où ces personnes ont, en réalité, été entendues comme « témoins-experts », elles ne pouvaient l'être que sur leur « perception personnelle de certains faits », ce qui n'avait pas été le cas en l'espèce. En effet, ils n'avaient ni « vu l'objet, ni assisté à la négociation du contrat de courtage en question ou à l'exécution de celui-ci, sans compter qu'ils n'[étaient] pas [à] proprement parler actifs dans la région de FF_____ ». De surcroît, lesdites questions ne concernaient pas « des faits valablement allégués en procédure » et appelaient des réponses relevant du domaine « des appréciations ou des opinions », voire étaient des questions de droit « devant être tranchées par le seul juge ». Par ailleurs, leurs témoignages étaient dénués de valeur probante dans la mesure où ils avaient « tous un intérêt direct dans cette affaire » puisqu'ils étaient « actifs dans l'immobilier » et percevaient des commissions de courtage. Ils avaient au surplus eu connaissance de l'objet de leur audition et avaient pu se concerter à l'avance.

Sur ce point également, le premier juge a, de manière pertinente, considéré que les questions litigieuses avaient essentiellement pour but de déterminer les « connaissances spécifiques dans le domaine immobilier » des témoins concernés et leur « pratique » dans le cadre de leur activité professionnelle exercée dans ce domaine, puis de leur demander leur avis de professionnel sur la commission de courtage litigieuse, ce qui ne paraît pas critiquable (cf. art. 193 let. c CPC/VS et DUCROT, op. cit., p. 319 ; cf. également art. 175 CPC), étant encore précisé, comme on l'a déjà vu (cf. consid. 7.2.1), que les réponses à ces questions n'étaient susceptibles d'être prises en compte que dans l'application du droit, à laquelle le juge de première instance devait de toute façon procéder d'office, en faisant en outre usage de son pouvoir d'appréciation.

7.2.3 Sur le fond, l'appelante soutient qu'une commission de courtage s'élevant à 5% du prix de vente d'un immeuble « constitue un salaire manifestement excessif au regard des tarifs usuels appliqués en Valais et de la jurisprudence constante » du tribunal de céans, de même que des circonstances du cas d'espèce. A cet égard, elle relève que l'appelée n'a « notamment joué qu'un rôle de courtier indicateur et n'a pas

eu à négocier le prix de vente ». En outre, elle n'aurait « réalisé qu'une activité très réduite » et, dans la mesure où son champ d'action professionnel n'était pas restreint au courtage immobilier, « le caractère aléatoire » de son mandat de courtier devait être « relativisé » dans son cas. De surcroît, D_____, qui s'était occupée de la vente en question, n'avait pas de « qualifications professionnelles en la matière » et cette vente concernait un terrain bâti, ce qui interdisait déjà de retenir un taux de 5% du prix de vente pour calculer la commission de courtage.

7.2.4 Certes, le contrat de courtage conclu par les parties ne renfermait pas de clause d'exclusivité (cf. consid. 4.2), ce qui en renforçait le caractère aléatoire. En outre, il est indéniable que, dans la mesure où l'appelée exerçait professionnellement l'activité de courtier immobilier, sa rémunération pouvait également servir à couvrir une partie de ses frais généraux, voire à compenser des dépenses engagées dans d'autres affaires qui ne s'étaient pas réalisées (cf. consid. 6.4.3.8). De plus, il est établi qu'elle a parfaitement accompli le mandat de courtage qui lui a été confié puisque la vente immobilière souhaitée a finalement été conclue au prix exact souhaité par le mandant avec des acquéreurs qu'elle a elle-même amenés.

Il faut toutefois relever que, même si son siège social se trouve dans le canton de U_____, cette dernière a rempli ses obligations contractuelles par le biais de sa « succursale » valaisanne active sur le marché immobilier valaisan (cf. consid. 4.2 et 5.1.1). En outre, son activité s'est limitée à un courtage d'indication et non pas de négociation puisque l'acquéreur L_____ n'a jamais discuté le prix de vente souhaité par l'appelante (cf. consid. 5.1.1). De plus, même si c'est à tort que cette dernière a tenté de minimiser le travail qu'elle a effectivement fourni, ses prestations n'ont néanmoins pas excédé ce que l'on pouvait raisonnablement attendre d'un courtier immobilier dans le cas d'espèce (cf. consid. 5). Enfin, et surtout, un taux de 5% appliqué à un prix de vente d'un immeuble bâti de 530'000 fr. - quand bien même ce prix tenait déjà compte de la commission de courtage fixée contractuellement par les parties (cf. dos. p. 26 ; R ad Q 24, dos. p. 191 ; R ad Q 3, dos. p. 268), conformément à une pratique qui paraît largement répandue (cf. R ad Q 6, dos. p. 182 ; R ad Q 10 et 12, dos. p. 184) - est encore largement supérieur au taux admissible, en Valais, selon la jurisprudence cantonale précitée (cf. consid. 6.4.3.6) qui, contrairement à ce que semblent penser le premier juge de même que l'appelée, n'est pas si ancienne ni dépourvue d'actualité. A cet égard, cette jurisprudence, rapprochée de l'ancien tarif officiel valaisan pour les honoraires des agents immobiliers (qui donne, sans la TVA, une commission de 15'600 fr. [(100'000 fr. x 5%) + (100'000 fr. x 4%) + (330'000 fr. x

2%]), soit un peu plus de 2,9% du prix de vente), ainsi du reste que de la jurisprudence fédérale et de la doctrine en la matière (cf. consid. 6.4.3.5 et 6.4.3.7), permet de considérer que le taux maximum admissible, dans le cas particulier, doit être fixé à 3%, nonobstant ce qu'on déclaré en procédure les professionnels de l'immobilier entendus comme témoins, dont l'avis sur cette question ne peut être considéré comme déterminant dans la mesure où aucun d'eux n'a visité l'immeuble concerné, ni n'est un spécialiste du marché immobilier du lieu où il se trouve (cf. R ad Q 2 et 6, dos. p. 181-182 ; R ad Q 8, 11 et 12, dos. p. 183-184 ; R ad Q 14, 17, 18, dos. p. 186-187). Au surplus, les documents produits par l'appelée (modèle de contrat de courtage de B_____ et article de presse, cf. consid. 7.2.1) à l'appui de sa thèse, dans la mesure où ils reflètent une pratique du courtage immobilier en vigueur dans le canton de U_____, ne sauraient constituer des bases de comparaisons utiles dans le cas d'espèce qui concerne la vente d'un immeuble dans un village valaisan de montagne.

7.2.5 Ainsi, la commission de courtage admissible due par l'appelante à l'appelée doit être arrêtée à 17'108 fr. 40, TVA (7,6%) comprise ([530'000 fr. x 3%] + 7,6%). Un montant de 14'257 fr. ayant déjà été versé (cf. consid. 4.8), il subsiste dès lors un solde impayé de 2851 fr. 40.

7.2.6 Ce dernier montant porte en outre intérêts moratoires à 5% l'an (art. 104 al. 1 CO) dès le 7 avril 2009, soit dès le lendemain de la signature de l'acte de vente (cf. art. 4 du contrat de courtage [cf. également consid. 4.2.2 ci-dessus] et THÉVENOZ, Commentaire romand, 2^{ème} éd., 2012, n. 9 ad art. 104 CO).

7.2.7 L'opposition au commandement de payer notifié par l'office des poursuites du district de A_____ à X_____ dans le cadre de la poursuite no xxx1 (cf. consid. 4.9) est ainsi définitivement levée à concurrence de 2851 fr. 40 avec intérêts à 5% l'an dès le 7 avril 2009.

7.2.8 Le jugement entrepris doit par conséquent être réformé dans le sens de ce qui précède (consid. 7.2.5-7.2.7), l'appel de X_____ étant ainsi admis dans cette mesure.

8.1 Lorsqu'elle statue à nouveau au sens de l'art. 318 al. 1 let. b CPC, l'autorité d'appel doit se prononcer sur les frais – englobant les dépens – de première instance (art. 318 al. 3 CPC) ; en effet, dans la mesure où le litige est tranché de façon différente que ne l'avait fait le premier juge, la répartition des frais à laquelle il s'était livré doit être revue (JEANDIN, n. 7 ad art. 318 CPC). Selon l'art. 106 CPC - qui vaut tant

en première qu'en seconde instance cantonale (cf. ATF 137 III 470 consid. 6.5.3 ; arrêt 5A_496/2013 du 11 septembre 2013 consid. 4.4.1) -, les frais sont mis à la charge de la partie succombante (al. 1) ; lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause (al. 2).

8.2.1 La demanderesse et appelée obtient environ 20% (2851 fr. 40) du montant qu'elle avait réclamé et qui lui avait été alloué en première instance (14'257 fr.).

Cela étant, les frais de première instance et d'appel sont mis pour 1/5^{ème} à la charge de X_____ et pour 4/5^{ème} à celle de Y_____.

8.2.2 Non contestés, les frais judiciaires de l'instance précédente, arrêtés à 2500 fr. par le premier juge, sont confirmés. Ce montant est prélevé sur les avances des parties (1800 fr. par la demanderesse ; 1700 fr. par la défenderesse), si bien que, compte tenu de la répartition desdits frais (500 fr. à la charge de la défenderesse et 2000 fr. à celle de la demanderesse), Y_____ versera 200 fr. à X_____ en remboursement de ses avances.

8.2.3 En appel, l'émolument, qui oscille entre 900 fr. et 3600 fr. (art. 16 al. 1 LTar) et doit être réduit de 60 % (art. 19 LTar), est arrêté à 1000 fr., montant correspondant à l'avance faite par l'appelante. Vu le sort des frais (200 fr. à la charge de X_____ ; 800 fr. à la charge de Y_____), l'appelée versera à l'appelante un montant de 800 fr. à titre de remboursement de ses avances.

8.3 Il convient également de se prononcer sur les indemnités à titre de dépens auxquelles peuvent prétendre les parties, dont chacune a été assistée par un mandataire professionnel.

8.3.1 L'activité déployée par ces mandataires en première instance ayant été sensiblement équivalente (double échange d'écritures ; quatre séances ; quelques courriers), les dépens auxquels les parties peuvent prétendre (cf. art. 27, 29 et 32 al. 1 LTar) sont fixés à 3500 fr., débours compris, pour chacune d'elles.

Vu le sort des frais, X_____ versera, à titre de dépens, une indemnité de 700 fr. (3500 fr. x 1/5) à Y_____ qui lui versera au même titre 2800 fr. (3500 fr. x 4/5).

8.3.2 En appel, les dépens (cf. art. 35 al. 1 LTar), sont fixés à 1300 fr. pour l'appelante (écriture d'appel [24 pages] et détermination spontanée) et à 900 fr. pour l'appelée (détermination [6 pages]). Ainsi, X_____ versera, à titre de dépens, une indemnité

de 180 fr. (900 fr. x 1/5) à Y_____ qui lui versera au même titre 1040 fr. (1300 fr. x 4/5).

Par ces motifs,

Prononce

L'appel est admis et le jugement rendu le 9 mai 2014 par le juge du district de A_____ est réformé dans le sens suivant:

1. X_____ versera à Y_____ S.à.r.l 2851 fr. 40 avec intérêt à 5% l'an dès le 7 avril 2009.
2. L'opposition formée par X_____ au commandement de payer qui lui a été notifié par l'office des poursuites de A_____ dans le cadre de la poursuite no xxx1 est définitivement levée à concurrence de 2851 fr. 40 avec intérêts à 5% l'an dès le 7 avril 2009.
3. Les frais de première instance, arrêtés à 2500 fr., sont mis pour 1/5^{ème} (500 fr.) à la charge de X_____ et pour 4/5^{ème} (2000 fr.) à la charge de Y_____ S.à.r.l.
4. Les frais d'appel, arrêtés à 1000 fr., sont mis à la charge de X_____ à concurrence de 200 fr. et de Y_____ S.à.r.l à concurrence de 800 francs.
5. Y_____ S.à.r.l versera à X_____ :
 - 1000 fr. (200 fr. : première instance ; 800 fr. : appel) à titre de remboursement d'avances ;
 - 3840 fr. (2800 fr. : première instance ; 1040 fr. : appel) à titre de dépens.
6. X_____ versera à Y_____ S.à.r.l une indemnité de dépens de 880 fr. (700 fr. : première instance ; 180 fr. : appel).

Sion, le 8 mars 2016