

Par arrêt du 21 janvier 2014 (4A_455/2013), le Tribunal fédéral a rejeté le recours en matière civile interjeté par W_____ contre ce jugement.

C1 12 114

JUGEMENT DU 12 JUILLET 2013

Tribunal cantonal du Valais Cour civile II

Composition : Jean-Pierre Derivaz, président; Françoise Balmer Fitoussi et Stéphane Spahr, juges; Elisabeth Jean, greffière;

en la cause

W_____, demanderesse et appelante

contre

X_____, Y_____, et Z_____, défenderesses et appelées, représentées par Maître A_____

(vente immobilière : vices du consentement, garantie pour les défauts)

Procédure

A. Par mémoire du 4 février 2010, W_____ a ouvert, devant le juge de district, une action réhabilitatoire contre X_____, Y_____ et Z_____. En droit, elle s'est prévaluée des dispositions des articles 197 ss CO. Au terme de son écriture, elle a pris les conclusions suivantes :

- "1. L'acte de vente du 7 octobre 2005 conclu par la demanderesse et les défenderesses, instrumenté par Me B_____, notaire, et portant sur la parcelle no xxx, plan no xxx, de la commune de C_____, a été valablement résolu en date du 24 septembre 2009.
2. La demanderesse restitue aux défenderesses la parcelle no xxx, plan no xxx, de la commune de C_____, dans un délai à déterminer par le Tribunal.
3. Le registre foncier de D_____ et le cadastre de C_____ sont autorisés à procéder aux utiles modifications.
4. Mme Y_____ est condamnée à payer à la demanderesse, avec échéance au jour de la restitution de la parcelle no xxx, plan no xxx, de la commune de C_____, la somme de 76'666 fr. 65 avec intérêts à 5 % dès le 1^{er} décembre 2005, ainsi qu'un montant de 8'454 fr. 75.
5. Mme X_____ est condamnée à payer à la demanderesse, avec échéance au jour de la restitution de la parcelle no xxx, plan no xxx, de la commune de C_____, la somme de 76'666 fr. 65 avec intérêts à 5 % dès le 1^{er} décembre 2005, ainsi qu'un montant de 8'454 fr. 75.
6. Mme Z_____ est condamnée à payer à la demanderesse, avec échéance au jour de la restitution de la parcelle no xxx, plan no xxx, de la commune de C_____, la somme de 76'666 fr. 65 avec intérêts à 5 % dès le 1^{er} décembre 2005, ainsi qu'un montant de 8'454 fr. 75.
7. Les frais de justice sont à la charge des défenderesses.
8. Les défenderesses paient, solidairement entre elles, les dépens de la demanderesse."

Dans leur réponse du 28 avril 2010, les défenderesses ont conclu au rejet de la demande, sous suite de frais et dépens.

Dans leur réplique et duplique du 14 janvier 2011, respectivement du 31 janvier suivant, les parties ont confirmé leurs conclusions. Elles se sont référées, en droit, aux motifs exposés dans leur écriture initiale.

Au débat préliminaire, tenu le 18 mars 2011, les parties ont proposé leurs moyens de preuve. Outre le dépôt et l'édition de pièces, l'instruction a consisté en l'interrogatoire des parties et en l'audition de témoins. La demanderesse a, en particulier, renoncé à l'administration d'une expertise tendant à établir que le défaut de planéité de l'habitation litigieuse était de nature à entraîner des complications médicales.

En lieu et place du débat final, les parties sont convenues du dépôt de mémoires-conclusions. Au terme de son écriture du 29 février 2012, la demanderesse a confirmé les conclusions de la demande. En sus de la garantie en raison des défauts de la chose vendue, elle s'est prévaluée de l'erreur essentielle et du dol. Les défenderesses

ont également signifié leur mémoire-conclusions le 29 février 2012. Elles ont invité la cour à rejeter la demande, sous suite de frais et dépens.

Statuant le 11 mai 2012, le juge de district a prononcé le dispositif suivant :

- "1. La demande est rejetée.
2. Les frais de justice, arrêtés à 15'337 fr. 80, sont mis à la charge de W_____.
3. W_____ versera à X_____, Y_____ et Z_____, créancières solidaires, un montant de 16'700 fr. à titre de dépens et de 7'650 fr. à titre de remboursement d'avances.
4. L'Etat du Valais versera à Me E_____, avocat, une indemnité de 11'750 fr. au titre de l'assistance judiciaire octroyée à W_____."

B. Par déclaration du 13 juin 2012, W_____ a interjeté appel contre ce prononcé. Après avoir sollicité l'assistance judiciaire, elle a confirmé les conclusions de la demande. Au terme de leur réponse du 14 août 2012, les défenderesses ont invité la cour de céans à rejeter l'appel.

Le 6 décembre 2012, le conseil de la demanderesse a informé le tribunal de la révocation de son mandat.

SUR QUOI LE TRIBUNAL CANTONAL

I. Statuant en fait

1. La parcelle n° xxx, plan n° xxx, d'une surface de 627 m², est située au lieu-dit F_____, sur commune de C_____. Elle est réputée pour sa vue plongeante sur la Vallée du G_____. Accessible par une route communale goudronnée et ouverte toute l'année, elle bénéficie de l'infrastructure de la zone à bâtir bien qu'elle soit en zone agricole. En 1972, une habitation individuelle - chalet -, qui devait servir plutôt de résidence secondaire, a été érigée sur cette parcelle. Initialement copropriété par égales parts d'H_____ et de sa femme I_____, l'immeuble a été cédé, en 1992, aux trois enfants du couple, X_____, Y_____ et Z_____, à raison d'une quote-part d'un tiers chacune.

1.1 En été 2005, les défenderesses ont mis en vente leur chalet. W_____ s'est intéressée à l'acquérir. Durant les pourparlers contractuels, elle a visité l'habitation à plusieurs reprises. A une occasion, J_____ était présent. Il a assisté à une conversation au cours de laquelle Y_____ a déclaré à W_____ "que le chalet bougeait". Celle-ci a répondu "qu'elle n'était pas surprise car tous les chalets bougent".

W_____ s'est, en outre, rendue, à trois reprises, auprès de l'administration communale de C_____ pour obtenir des informations complémentaires. Elle s'est

entretenu avec l'ingénieur-géomètre et taxateur communal K_____. Elle l'a invité à lui indiquer où se trouvaient les bornes qui délimitaient la parcelle. Par la suite, avant de contracter (consid. 1.2), elle lui a confié le soin d'expertiser et d'estimer la valeur de l'objet immobilier. L'intéressé a procédé à une inspection des lieux. Il n'a pas, pour autant, examiné spécialement l'état des canalisations et de l'habitation, l'isolation de celle-ci ou encore l'épaisseur de la dalle. Dans son rapport, il a décrit l'immeuble. Il a, en particulier, souligné que les travaux d'entretien avaient été exécutés et que le remplacement des appareils vieillissants était intervenu au fur et à mesure des besoins. K_____ a ajouté que l'habitation était bien isolée; il s'est fondé, à cet égard, sur l'épaisseur des murs. Il a estimé la valeur vénale de l'immeuble à 290'730 francs. Il a précisé que, situé en zone agricole, celui-ci bénéficiait des infrastructures d'un terrain à bâtir et des avantages de la proximité des installations du camping de C_____.

1.2 Par acte du 7 octobre 2005, instrumenté par le notaire B_____, Y_____, X_____ et Z_____ ont vendu à W_____ la parcelle n° xxx, pour le prix de 230'000 fr., payable à concurrence de 10'000 fr. avant la signature de l'acte et à hauteur du solde au retour de celui-ci du registre foncier. Les parties ont spécifié que la prise de possession était intervenue le 30 septembre 2005. Elles sont convenues de la clause suivante (IV) :

"Le chalet est vendu dans son état actuel, connu des parties, et sans garanties particulières, sauf pour des défauts connus qui auraient pu être cachés.

Il est précisé que des dégâts d'eaux se sont produits en 1993 et que des réparations sont intervenues immédiatement après."

L'acte a été inscrit au registre foncier le 11 novembre 2005.

1.3 Dès le 30 septembre 2005, W_____ a occupé le chalet à titre de résidence principale. Au mois de novembre 2005, elle a interpellé le notaire B_____ sur les limites exactes de la parcelle. Informée, Y_____ a, le 17 novembre 2005, confié au géologue K_____ le soin de fixer celles-ci. W_____ a assisté aux mesures d'investigations y relatives.

La demanderesse a fait réaliser divers travaux pour un montant total qu'elle a chiffré à 23'364 fr. 25, dont, notamment, un montant de 7890 fr. 85 pour des travaux d'isolation effectués, avec une vraisemblance confinante à la certitude, dès l'automne 2005, et un montant de 1271 fr. pour la pose d'installations électriques diverses, réalisée avant le 28 août 2006.

1.4 Au mois de décembre 2008, W_____ a commis l'architecte L_____ en qualité d'expert. Elle lui a, en substance, exposé que, au cours des années, elle s'était aperçue de diverses anomalies qui entachaient son habitation. Elle avait, en outre, constaté que l'estimation de K_____ et l'acte de vente contenaient "de fausses déclarations d'une part ou des lacunes d'informations importantes du passé de cette

construction d'une qualité douteuse". Le 26 février 2009, L_____ lui a signifié son expertise.

1.4.1 Il a indiqué que le rapport de K_____ était "d'une incompétence / tromperie / complaisance absolument remarquable". Il convenait de "poubelliser ce 'rapport' frauduleux / de complaisance dégoûtant sans aucune valeur". Il a d'abord reproché à l'intéressé d'avoir remis "un faux plan de situation officiel" et de ne pas avoir mentionné la distance insuffisante par rapport à la route communale, ainsi que le fait que la construction sise à l'est de la parcelle n° xxx franchissait la limite de celle-ci "au détriment du chemin d'accès officiel ou non officiel", fait de nature à rendre "sans doute / tôt ou tard extorquable la propriétaire actuelle". Il lui a ensuite fait grief de ne pas avoir mis en évidence l'affaissement du sol de la surface habitable de plus de 10 cm, soit une déclivité de quelque 2.5 %, survenu en 1985. Il a contesté l'affirmation de K_____ qui portait sur le remplacement des appareils vieillissants. Il a souligné, à cet égard, que la chaudière datait de 1973 et le bloc de cuisine d'une trentaine d'années; dame W_____ avait, en outre, dû remplacer, quelques mois après la vente, les machines à laver le linge et la vaisselle, ainsi que le frigo. Il a enfin indiqué que, contrairement à l'affirmation de K_____, l'habitation n'était pas isolée. Les parois extérieures du premier étage, en madriers d'une épaisseur de 97 mm, étaient ainsi dépourvues de doublage isolant. L'acquiesse de "cette épave" avait d'ailleurs isolé les parois extérieures à ses frais.

L'expert privé a ajouté que les fenêtres et les portes des balcons, à double vitrage simple, étaient d'une conception et d'une exécution "particulièrement primitives". Le canal de cheminée, dont la construction ne répondait pas aux prescriptions du service du feu, était, pour sa part, fortement endommagé. Le ramoneur n'était pas, pour autant, intervenu. Quant à la tuyauterie du réseau de chauffage, elle ne disposait pas d'une isolation thermique.

L_____ a souligné que la fissure du mur est du secteur du garage s'ouvrait continuellement à la suite des mouvements du terrain sur lequel reposaient les fondations. Il a également fait état de la fissuration "notable", parallèle à la façade ouest de l'immeuble, façade qui "avance" par rapport à la dalle du sol du séjour en raison du mouvement et de l'affaissement du terrain. Selon l'expert privé, le "manque d'horizontalité énorme" des sols du rez-de-chaussée et du premier étage était, en outre, "inacceptable".

1.4.2 Se référant à la clause d'exclusion de garantie, L_____ a qualifié de "sciemment mensongère" la "mention d'un ton nonchalant de dégâts d'eaux (!!)" en 1993". Il a spécifié, à cet égard, qu'il avait été commis en qualité d'expert, en 1985, par la compagnie d'assurance M_____ à la suite de l'affaissement ou de l'écroulement d'un talus en aval d'une plateforme pour stationnement de caravanes, sis dans le camping de C_____. Il a versé en cause le rapport établi à cette occasion, le 21 octobre 1985. A teneur de ce document, le glissement de terrain avait endommagé notamment le chalet litigieux. Il a également produit les rapports de N_____ et de O_____ (consid. 1.4.4 et 1.4.5).

1.4.3 Entendu comme témoin, L_____ a confirmé la teneur de son rapport d'expertise privé. Il a répété que les fondations, réalisées selon lui par "un non-professionnel", étaient insuffisantes. Il a ajouté que l'affaissement du chalet était susceptible de s'accroître avec le temps. Il a attribué les fissures à l'affaissement de la dalle du chalet et à l'effet des torsions exercées sur celle-ci. L_____ est d'avis que les raccords de peinture sur certains murs de l'habitation étaient destinés à cacher des fissures et non pas des câbles électriques. Il s'est, à cet égard, implicitement référé aux déclarations de W_____ à teneur desquelles Y_____, interpellée sur la cause des raccords de peinture visibles sur la façade du bâtiment, avait expliqué qu'ils dissimulaient lesdits câbles électriques. La déclaration concernant cette explication, contestée par Y_____, n'a pas été établie.

L_____ a encore relevé que le chalet devait être démolí en raison des malfaçons suivantes : "la parcelle sur laquelle il est construit est trop petite, la distance du bâtiment en limite n'est pas conforme, les fondations du bâtiment sont défectueuses, l'isolation thermique du bâtiment est insuffisante, la pente du chalet le rend inhabitable."

La note d'honoraires de L_____, qui concernait la "vente de caractère véreux d'un chalet", s'est élevée à 4425 francs.

1.4.4 Au mois de mai 1985, une rupture de la conduite d'eau potable est survenue dans la cave du chalet alors copropriété des parents des défenderesses. Mandaté par P_____ incendie, l'architecte N_____ a rédigé une expertise et un rapport complémentaire, le 12 novembre 1986, respectivement le 7 janvier 1987. N_____ a, en substance, exposé que la conduite était enterrée dans la partie amont de l'habitation, en sorte que la fuite d'eau n'était pas apparue immédiatement. L'eau s'était écoulée durant plusieurs mois sous les semelles en aval du chalet; elle avait provoqué le ravinement de la terre et l'affaissement de l'angle nord-ouest avec d'importantes fissures au niveau du rez-de-chaussée. Afin de freiner cet affaissement, des travaux de fouilles et de sous-murage ont été exécutés en 1985. L'année suivante, des travaux de piquage de façades et de murs intérieurs, de colmatage des fissures, de rhabillage, de remise en état du chéneau et de purge de l'installation de chauffage ont notamment été effectués. Le coût total de ces travaux s'est élevé au montant de 18'057 fr. 05.

L'affaissement partiel du chalet a, en outre, provoqué des dommages aux menuiseries, aux planchers et aux revêtements du sol. N_____ a estimé l'ampleur de ce préjudice à 12'000 francs. Apparemment, les travaux de réfection n'ont, à cet égard, pas été entrepris.

1.4.5 Les immeubles Q_____ ont été érigés sur la parcelle n° xxx, située au nord-est de la parcelle n° xxx. Au mois de juin 1988, la pompe de refoulement des égouts de ces bâtiments est tombée en panne durant deux à trois semaines. Les eaux usées se sont écoulées depuis un exutoire en direction du chalet des parents des défenderesses. Cette habitation s'est fissurée sur trois côtés et s'est affaissée vers l'aval d'environ 10 cm de juin à septembre 1988.

Le tribunal de district, saisi d'une action qui opposait H_____ et sa femme à la communauté des propriétaires d'étages des immeubles Q_____, a commis l'ingénieur O_____ en qualité d'expert judiciaire. Dans son rapport du xxx juin 1989, celui-ci a attribué le tassement du chalet à la panne de la pompe. Le 2 avril 1990, il a précisé que le renforcement en béton, réalisé sous la fondation du chalet en 1985, n'était pas ancré dans le terrain. Il ne pouvait donc pas "reprendre des poussées horizontales dues à la circulation des eaux" et "exercer un rôle stabilisateur sur le terrain en glissement". Lors de l'arrivée des eaux usées, le sous-murage avait "fait écran" et s'était "tassé en entraînant le chalet dans son mouvement".

O_____ a proposé de stabiliser le chalet de H_____ par des ancrages permanents. R_____ a estimé le coût des travaux à 320'000 francs. Ce montant excédait la valeur du chalet, chiffrée alors à quelque 190'000 fr., voire 150'000 francs. Le 20 janvier 1992, l'expert judiciaire a dès lors préconisé de régler le litige par le versement d'un montant de 26'000 francs. Les défenderesses ont assisté à certaines séances tendant à trouver une solution transactionnelle entre leurs parents et la compagnie d'assurance qui couvrait le sinistre, sous l'autorité de l'expert O_____.

Entendu comme témoin, O_____ a mis en évidence la profondeur et la largeur insuffisantes des fondations, le sous-dimensionnement des semelles du chalet, la mauvaise facture de cet ouvrage et la légèreté de la construction. Il convenait, en outre, de vérifier la présence d'un drainage.

Les parents des défenderesses ont renoncé "à soulever le chalet pour en renforcer les fondations". En revanche, elles ont fait exécuter des travaux, d'un coût de 20'000 fr., tendant à renforcer la semelle de l'habitation par des injections de béton. Les actes de la cause ne révèlent pas que, par la suite, l'inclinaison de l'habitation s'est accentuée. O_____ ne s'est plus rendu sur les lieux depuis 1992.

1.4.6 Les actes de la cause, en particulier le rapport de l'expert privé L_____, ne font, en outre, pas état d'un dégât d'eau postérieur au mois de juin 1988. M^e S_____ devait, initialement, instrumenter l'acte de vente du 7 octobre 2005. Il avait préparé le projet d'acte. Sur une note manuscrite, il avait indiqué : "plus dégâts d'eau en 1993". M^e S_____ avait connaissance du sinistre de 1988. Il avait représenté H_____ et sa femme dans la procédure qui les opposait à la communauté des propriétaires d'étages des immeubles Q_____. Dans ces circonstances, il apparaît, avec une vraisemblance confinante à la certitude, que la clause d'exclusion de garantie faisait référence à l'époque du règlement de ce litige - 1993 - et non à celle de la survenance du sinistre.

1.5 Le 9 mars 2009, L_____ a signifié son rapport au notaire B_____. Le lendemain, l'officier public l'a adressé à Y_____.

Le 24 septembre suivant, le conseil de W_____, M^e E_____, a résolu la vente en raison "des graves défauts cachés". Il a manifesté la volonté de rencontrer les défenderesses "afin de fixer les modalités de cette résolution, soit la date de la restitution de la parcelle précitée et la créance due (à sa mandante)".

1.6 Lors de l'inspection des lieux du 24 novembre 2011, le juge de district a constaté l'inclinaison du chéneau côté nord de la façade avant vers la façade arrière, celle "manifeste du sol du chalet de la façade arrière vers la façade avant" et, dans le séjour, "l'affaissement manifeste du sol dans le sens sud-nord". Dans la chambre à coucher, située à l'étage, il a mis en évidence "la pente manifeste du sol de l'arrière du chalet vers l'avant". Lorsqu'il a emprunté l'escalier intérieur, il a également remarqué l'inclinaison de l'habitation vers l'avant. Le magistrat s'est encore rendu sur le balcon; il a souligné que celui-ci "pench(ait) manifestement vers l'avant".

II. Considérant en droit

2. Le jugement querellé a été communiqué aux parties le 11 mai 2012 (ATF 137 III 127 consid. 2), en sorte que l'appel est régi 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).

2.1 En vertu de l'article 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 (Spühler, Commentaire bâlois, 2010, n. 6 ad art. 308 CPC; Mathys, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2010, n. 35 ad art. 308 CPC). Est donc déterminant, le montant litigieux au moment du jugement de première instance [Spühler, op. cit., n. 8 ad art. 308 CPC, Reetz/Theiler, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO), 2010, n. 39 ss ad art. 308 CPC; Message relatif au code de procédure civile suisse du 28 juin 2006, *in* FF 2006 p. 6978]. Lorsque la cause relève de la procédure ordinaire - soit lorsque la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 fr. (cf. art. 243 al. 1 CPC) -, le délai de recours est de trente jours (art. 311 al. 1 CPC).

2.2 En l'occurrence, l'appelante a interjeté appel, par écriture du 13 juin 2012, contre le jugement du 11 mai 2012, soit dans le délai de trente jours dès sa notification intervenue le 14 mai 2012 en mains de son mandataire. L'appel est dirigé contre une décision finale de nature patrimoniale, dont la valeur litigieuse, déterminée par les conclusions prises au moment du jugement de première instance, s'élève à 255'364 fr. 20 [(76'666 fr. 65 + 8454 fr. 75) x 3]. L'écriture d'appel, qui, pour le surplus, respecte les conditions de forme prévues à l'article 311 CPC, est donc recevable.

3. L'appelante se prévaut d'abord d'une violation des dispositions sur les vices du consentement - erreur essentielle et dol -. L'appelé fait valoir qu'elle a, initialement, renoncé à invalider le contrat, en sorte qu'elle est déchue du droit d'invoquer les vices de la volonté.

3.1 Lorsque la chose vendue est défectueuse, l'acheteur, hormis le cas du commerce de bétail (cf. ATF 111 II 67 consid. 3), peut, selon son libre choix, soit se prévaloir d'un vice du consentement pour invalider le contrat, soit se placer sur le terrain de la garantie des défauts et exercer l'action en résolution du contrat (dite aussi rédhibitoire) ou l'action en réduction du prix (dite aussi minutoire) (arrêt 4A_492/2012 du 22 novembre 2012 consid. 3; ATF 114 II 131 consid. 1; 109 II 319 consid. 2). L'acheteur doit, en revanche, se laisser opposer son choix de l'un des moyens de droit qui sont à sa disposition. S'il se décide, en particulier, pour l'action en garantie, il ratifie par là-même le contrat selon l'article 31 CO, car la réglementation sur les défauts de la chose suppose que le contrat ait été conclu (arrêt 4C.197/2004 du 27 septembre 2004 consid. 3.1; ATF 127 III 83 consid. 1b; cf. également arrêt 4C.43/2001 du 20 juin 2001 *in* SJ 2002 I p. 31 consid. 3a/bb). Le juge doit se garder d'admettre trop facilement une ratification (arrêt 4C.197/2004 du 27 septembre 2004 consid. 3.1; ATF 109 II 319 consid. 4c; 108 II 102 consid. 2a). Il appliquera la théorie de la confiance pour dire si un comportement déterminé de l'ayant droit exprime sans équivoque une ratification. La preuve de la ratification incombe au défendeur à l'action en invalidation (arrêt 4C.197/2004 du 27 septembre 2004 consid. 3.1; ATF 108 II 102 consid. 2a). Rien ne s'oppose à ce que l'acheteur tente, à titre principal, d'invalider le contrat pour erreur et demande, à titre subsidiaire, d'être mis au bénéfice de la garantie (arrêt 4A_551/2010 du 2 décembre 2010 consid. 2.3).

3.2 En l'espèce, dès la fin 2009, la demanderesse connaissait les vices du consentement invoqués le 29 février 2012. Le rapport de L_____ était, à cet égard, éloquent. Il mettait en évidence les informations "manquantes et / ou falsifiées, de caractère sans doute pénal" des défenderesses. Les expertises de N_____ et de O_____ étaient annexées. L_____ s'y référait et préconisait de dénoncer l'infraction d'escroquerie et d'invalider le contrat "conclu sur bases frauduleuses".

Nonobstant la connaissance du soi-disant dol et/ou de l'erreur essentielle, la demanderesse ne s'est pas prévaluée de l'invalidation du contrat dans son courrier du 24 septembre 2009. Elle a, en effet, manifesté la volonté de résoudre la vente en raison des défauts cachés. Dans la demande, elle s'est expressément référée aux articles 197 al. 1, 199, 200, 201 al. 1, 205 al. 1 et 3, 208 al. 1 et 2, et 219 CO. Elle n'a pas fait état des articles 23 ss CO. Dans la réplique, elle a maintenu, en droit, les motifs de la demande. Avant de déposer le mémoire-conclusions, le 29 février 2012, l'intéressée n'a jamais déclaré qu'elle tenait le contrat pour inexistant et/ou qu'elle invoquait les dispositions sur les vices de la volonté.

En prenant ses conclusions initiales, la demanderesse, qui était assistée d'un avocat depuis le 24 septembre 2009 déjà et qui devait donc être consciente des conséquences juridiques de sa démarche, s'est décidée à agir par la voie de l'action en garantie des défauts. Elle a ainsi ratifié le contrat et doit en supporter les conséquences. Le moyen tiré des vices du consentement est, partant, rejeté. Au demeurant, lorsque le mémoire-conclusions de la demanderesse a été déposé, le délai péremptoire d'une année pour déclarer l'invalidation était écoulé, en sorte que la ratification est intervenue *ex lege* (art. 31 al. 1 CO).

4. L'appelante reproche ensuite au premier juge une violation des dispositions sur la garantie en raison des défauts de la chose vendue.

4.1 Il est constant que les parties ont conclu un contrat de vente (art. 184 al. 1 CO), qui porte sur un bien-fonds. Cette vente se définit ainsi comme une vente immobilière (art. 216 ss CO). A teneur de l'article 221 CO, les règles concernant la vente mobilière s'appliquent par analogie aux ventes d'immeubles. Il est de jurisprudence que ce renvoi a trait en particulier aux règles sur la garantie en raison des défauts (ATF 131 III 145 consid. 3).

4.1.1 Selon l'article 197 al. 1 CO, le vendeur est tenu de garantir l'acheteur tant en raison des qualités promises qu'en raison des défauts qui, matériellement ou juridiquement, enlèvent à la chose soit sa valeur, soit son utilité prévue, ou qui les diminuent dans une notable mesure. La planéité ou l'isolation déficiente, à l'instar de la différence par rapport au volume promis, constituent des défauts matériels (arrêt 4A_529/2010 du 4 janvier 2011 consid. 3.2; Venturi/Zen-Ruffinen, Commentaire romand, 2^e éd., 2012, n. 4 ad art. 197 CO, et réf. cit.; Tercier/Favre, Les contrats spéciaux, 4^e éd., 2009, n^{os} 729 et 738). La non-conformité aux prescriptions administratives, telles les restrictions de bâtir qui affectent un terrain ou les dispositions de la police du feu afférentes à l'utilisation d'une cheminée, sont des défauts juridiques (Venturi/Zen-Ruffinen, n. 5 ad art. 197 CO, et réf. cit.; Tercier/Favre, op. cit., n^o 743).

L'acheteur peut invoquer les droits spécifiques que lui reconnaissent les articles 205 à 209 CO, pour autant, entre autres conditions, qu'il ait avisé sans délai le vendeur des défauts (art. 201 CO; ATF 131 III 145 consid. 3). Si des défauts apparents se révèlent après la livraison, ils doivent être signalés immédiatement (art. 201 al. 1 CO), faute de quoi la chose est tenue pour acceptée avec ces défauts (art. 201 al. 2 CO). Lorsque les défauts se révèlent plus tard, ils doivent être signalés immédiatement (art. 201 al. 3 CO). L'acheteur est tenu d'indiquer le défaut seulement lorsqu'il lui paraît certain (ou qu'il doit lui apparaître certain, selon les règles de la bonne foi) que celui-ci constitue une inexécution du contrat (ATF 131 III 145 consid. 7.1; 117 II 425 consid. 2). Selon la jurisprudence fermement établie, un avis des défauts communiqué deux ou trois jours ouvrables après la découverte de ceux-ci respecte la condition d'immédiateté prévue par la loi (arrêt 4D_4/2011 du 1^{er} avril 2011 consid. 4.1; ATF 98 II 191 consid. 4; 76 II 221 consid. 3); sont en revanche tardifs des avis transmis dix-sept ou vingt jours après la découverte des défauts (ATF 118 II 142 consid. 3b; 107 II 172 consid. 1b; cf. ég. arrêt 4C.205/2003 du 17 novembre 2003 consid. 3.2).

L'acheteur a également l'obligation de vérifier l'état de la chose reçue aussitôt qu'il le peut d'après la marche habituelle des affaires (art. 201 al. 1 CO). Le devoir de vérification prend naissance lors de la remise de la chose, à savoir sa prise de possession (ATF 131 III 145 consid. 7.1). Il varie suivant la nature de la chose vendue et le genre de défauts. Dans certains cas, il est impossible de procéder tout de suite à la vérification. Par exemple, pour contrôler la qualité de l'isolation d'une construction, il faut attendre qu'une certaine température extérieure se produise, ce qui peut, le cas échéant, prolonger le délai de vérification de quelques semaines ou même de

quelques mois (ATF 81 II 56 consid. 3b; Venturi/Zen-Ruffinen, n. 10 ad art. 201 CO; Tercier/Favre, op. cit., n° 784).

4.1.2 Selon l'article 203 CO, le vendeur qui a induit l'acheteur en erreur intentionnellement, soit en dissimulant des défauts avec astuce ou en promettant des qualités précises, ne peut se prévaloir du fait que l'avis des défauts n'aurait pas eu lieu en temps utile. Le vendeur n'agit pas dolosivement dans le seul cas où il fournit des indications fausses sur la qualité de la chose, mais également lorsqu'il tait des circonstances que la bonne foi en affaires lui commandait de signaler lors des pourparlers précédant la conclusion du contrat (ATF 131 III 145 consid. 8.1). En d'autres termes, il y a dol lorsque le vendeur a consciemment omis de communiquer l'existence d'un défaut à l'acheteur - qui l'ignorait et ne pouvait pas le découvrir en raison de son caractère caché - tout en sachant qu'il constituait pour celui-ci un élément important. Le vendeur doit avoir une connaissance effective du défaut; l'ignorance due à une négligence même grave ne suffit pas (arrêts 4A_622/2012 du 18 janvier 2013 consid. 3.2; 4A_226/2009 du 20 août 2009 consid. 3.2.3). La connaissance ne doit pas nécessairement être complète ni porter sur tous les détails; il suffit que le vendeur soit suffisamment orienté sur la cause à l'origine du défaut pour que le principe de la bonne foi l'oblige à en informer l'acheteur (ATF 66 II 132 consid. 6). La dissimulation doit être intentionnelle; le dol éventuel suffit. Le vendeur doit omettre consciemment de communiquer un défaut à l'acheteur tout en sachant qu'il s'agit d'un élément important pour ce dernier (arrêts 4A_622/2012 du 18 janvier 2013 consid. 3.2; 4A_301/2010 du 7 septembre 2010 consid. 3.2, *in* SJ 2011 I p. 17). Le fardeau de la preuve du dol incombe à l'acheteur (ATF 131 III 145 consid. 8.1).

L'acheteur perd son droit à la garantie s'il connaît effectivement le défaut au moment de la conclusion du contrat ou s'il aurait dû s'en apercevoir en examinant la chose avec attention (art. 200 CO). Le défaut dont l'acheteur a connaissance ne peut, en effet, lui être caché (Schönle, Commentaire zurichois, n. 12 ad art. 203 CO). Dans cette hypothèse, le fait que le vendeur lui ait donné des assurances ou ait agi dolosivement ne "restaure" pas le droit à la garantie (Venturi/Zen-Ruffinen, n. 4 et 6 ad art. 200 CO; n. 1 ad art. 203 CO).

4.1.3 D'après la jurisprudence, une clause exclusive de garantie ne peut être invoquée à l'encontre de défauts de la chose vendue totalement étrangers aux éventualités qu'un acheteur doit raisonnablement prendre en considération (arrêt 4A_529 2010 du 4 janvier 2011 consid. 4.1; ATF 130 III 686 consid. 4.3.1; 126 III 59 consid. 4a et 5a). La clause d'exclusion doit s'interpréter comme toute manifestation de volonté. Il faut ainsi déterminer sa portée en recherchant la volonté réelle et commune des parties. Si cette dernière n'a pas pu être constatée, il sied de procéder à une interprétation selon le principe de la confiance. Le point de savoir si un défaut se situe en dehors des prévisions des parties est notamment fonction du but économique de l'accord; ainsi l'acheteur d'une construction ancienne qui consent à ce qu'une clause d'exclusion soit insérée dans le contrat doit s'attendre à des dépenses inattendues de l'ordre de 10% du prix d'achat (arrêt 4A_529 2010 du 4 janvier 2011 consid. 4.1; ATF 130 III 686 consid. 4.3.1).

Selon l'article 199 CO, toute clause qui supprime ou restreint la garantie est nulle si le vendeur a frauduleusement dissimulé à l'acheteur les défauts de la chose (sur la notion de dol, cf. consid. 4.1.2).

4.1.4 En cas de garantie, l'article 205 al. 1 CO autorise l'acheteur à résoudre la vente ou à réclamer une indemnité pour la moins-value. Lorsque l'acheteur agit en résolution de la vente, le juge peut se borner à réduire le prix s'il estime que la "résiliation" n'est pas justifiée par les circonstances (art. 205 al. 2 CO). L'importance du défaut est un critère déterminant pour juger du caractère justifié ou non de la résolution. Ainsi, lorsque le défaut consiste en l'absence d'une qualité essentielle ou que la chose est inutilisable, la résolution sera en principe justifiée; s'il y a plusieurs défauts, il faut en tenir compte dans leur ensemble (ATF 124 III 456 consid. 4d; RVJ 2011 p. 317 consid. 8b). La résolution apparaît injustifiée si les désavantages qu'elle entraîne sont disproportionnés par rapport aux avantages qu'en retirerait l'acheteur ou encore si l'acheteur a laissé s'écouler un délai déraisonnable avant d'exercer son droit (Venturi/Zen-Ruffinen, n. 12 ad art. 205 CO).

L'action en réduction de prix de l'article 205 al. 1 CO ne tend pas à la réparation d'un préjudice par l'obtention de dommages-intérêts (arrêt 4A_601/2009 du 8 février 2010 consid. 3.2.6; ATF 129 III 18 consid. 2.4 *in fine*), mais à rétablir l'équilibre des prestations réciproques des parties, lequel est à la base des contrats synallagmatiques (arrêt 4A_601/2009 du 8 février 2010 consid. 3.2.6; ATF 85 II 192). Pour déterminer le prix après réduction, dans le contrat de vente (art. 205 al. 1 CO) comme au demeurant dans le contrat d'entreprise (art. 368 al. 2 CO), il faut diviser le prix convenu par le rapport existant entre la valeur objective de la chose supposée sans défauts et la valeur objective réelle de la chose (arrêt 4A_601/2009 du 8 février 2010 consid. 3.2.6; ATF 116 II 305 consid. 4a ; 111 II 162 consid. 3a; 105 II 99 consid. 4a). Pour faciliter le calcul de la réduction selon la méthode dite relative, la jurisprudence a établi deux présomptions : premièrement, la valeur de la chose exempte de défauts est égale au prix de vente convenu par les parties; secondement, la moins-value est égale au coût de l'élimination du défaut (arrêt 4A_601/2009 du 8 février 2010 consid. 3.2.6; ATF 116 II 305 consid. 4a ; 111 II 162 consid. 3b et 3c). Par analogie avec la situation régie par l'article 42 al. 2 CO, il appartient au juge de déterminer équitablement le montant de la réduction lorsqu'il est difficile de le constater exactement.

Si la chose a péri par la faute de l'acheteur, ou qu'il l'ait aliénée ou transformée, il ne peut demander, selon l'article 207 al. 3 CO, que la réduction du prix pour la moins-value. Il en va de même si l'acheteur persiste à user de la chose en dépit des défauts qu'il a découverts et sans que cet usage ne soit justifié par un motif valable (par exemple pour vérifier l'état de la chose). Son comportement doit en effet être assimilé à celui de l'acheteur qui aliène ou transforme l'objet reconnu défectueux; il équivaut à une renonciation par acte concluant à l'exercice de l'action rédhibitoire (arrêt 4C.126/2002 du 19 août 2002 consid. 2.1; ATF 105 II 90 consid. 1; Venturi/Zen-Ruffinen, n. 6 ad art. 207 CO). Si l'acheteur ne connaissait pas le défaut au moment de la transformation, il peut exercer son droit de résolution lorsqu'il parvient à redonner à la chose son état antérieur (Tercier/Favre, op. cit., n° 842).

4.2 En l'espèce, la demanderesse fonde son action rédhibitoire sur des défauts juridiques - situation de l'habitation en zone agricole, surface insuffisante, non-respect des limites, non-conformité des installations de chauffage - et matériels - absence d'isolation thermique, planéité déficiente, fondations insuffisantes, présence de nombreuses fissures -.

4.2.1 Les défenderesses n'ont pas déclaré que l'objet vendu avait une propriété précise, à savoir d'être situé en zone constructible. Au demeurant, le rapport de K_____ spécifiait expressément que la parcelle n° xxx était sise en zone agricole. La demanderesse, qui avait commis l'intéressé en qualité d'expert, avait connaissance de ce fait avant la signature de l'acte. Elle est dès lors déchu du droit de s'en prévaloir.

Avant que K_____ ne rédige le rapport d'expertise, la demanderesse l'a invité à lui indiquer où se trouvaient les bornes qui délimitaient la parcelle. Par la suite, au mois de novembre 2005, elle a interpellé le notaire B_____ pour connaître les limites exactes. Y_____ les ignorait. Elle a confié au géologue K_____ le soin de procéder aux investigations utiles, auxquelles la demanderesse a assisté. Celle-ci n'a pas, pour autant, avisé les défenderesses d'un défaut, à cet égard, avant le 10 mars 2009. Elle est, partant, réputée avoir accepté l'objet litigieux avec cette soi-disant malfaçon.

Lorsqu'elle se prévaut du non-respect des distances réglementaires aux limites des parcelles voisines, la demanderesse se fonde sur le règlement de construction de la commune de C_____ de 1975. L'habitation a été érigée en 1972, en sorte que cette réglementation n'était alors pas en vigueur. Le défaut juridique n'a, partant, pas été prouvé.

La demanderesse n'a pas établi qu'elle n'avait pu utiliser l'installation de chauffage conformément à sa destination usuelle parce que cette installation n'était, le cas échéant, pas conforme à des dispositions de la police du feu. Selon L_____, le ramoneur n'est, en particulier, jamais intervenu à cet égard. Dans ces circonstances, la seule déclaration de l'expert privé, à défaut d'avoir été corroborée par les actes de la cause, n'excède pas la valeur probante des allégués de l'appelante. Le défaut juridique invoqué n'a également pas été prouvé.

4.2.2 L'isolation thermique n'a pas pu être contrôlée immédiatement. La prise de possession est, en effet, intervenue le 30 septembre 2005, peu après la fin de l'été. En revanche, dès l'hiver, il appartenait à la demanderesse de vérifier l'isolation thermique. De surcroît, en raison de la température et/ou d'une consommation excessive de chauffage, le défaut ne pouvait lui échapper. L'intéressée a d'ailleurs entrepris des travaux d'isolation dès le premier hiver. Elle n'a pas, pour autant, avisé les défenderesses de la malfaçon dont elle se prévaut. Elle est, partant, réputée avoir accepté la chose vendue avec ce défaut. A cet égard, les déclarations de l'expert K_____ qu'elle a commis, à teneur desquelles l'habitation était bien isolée, ne constituent pas des qualités promises par les défenderesses.

4.2.3 Le défaut d'horizontalité et l'affaissement du chalet sont établis. En sus des rapports versés en cause, le juge de district a, en effet, constaté, lors de l'inspection des lieux, que la planéité déficiente était manifeste "de la façade arrière vers la façade avant", dans le séjour et dans la chambre à coucher située à l'étage. Lorsqu'il a emprunté l'escalier, il a également mis en évidence l'inclinaison de l'habitation. Il a procédé à une constatation identique sur le balcon.

La planéité déficiente et "l'affaissement manifeste du sol dans le sens nord-sud", visibles, devaient, dans ces circonstances, être à l'évidence connus de l'acquiesseuse au moment de la conclusion du contrat. Y_____ a, de surcroît, attiré l'attention de l'intéressée sur le fait que le chalet "bougeait". Lors de la conclusion de l'acte, les défenderesses ont, en outre, expressément fait référence à des dégâts d'eau. Elles ont spécifié que des réparations étaient intervenues immédiatement après. La demanderesse pouvait constater qu'il ne s'était pas agi de redresser l'habitation. Le contrat contenait une clause exclusive de garantie, en sorte qu'on pouvait attendre d'elle, qui acceptait de ne plus pouvoir se prévaloir des défauts, qu'elle examine (plus) attentivement la chose avant la conclusion du contrat (cf. Venturi/Zen-Ruffinen, n. 3 ad art. 199 CO). Les différences de niveaux, à l'instar des fissures apparues progressivement, constituaient la manifestation visible d'une inadéquation des fondations du chalet. La demanderesse n'a pas établi que l'affaissement de celui-ci s'était accentué depuis la conclusion de l'acte de vente. O_____ ne s'est, en particulier, plus rendu sur les lieux depuis 1992.

Les défenderesses ne répondent pas du défaut d'horizontalité, de l'affaissement du chalet ou encore de l'insuffisance des fondations qui existaient déjà au moment de la vente et qui ne pouvaient échapper à la demanderesse. La cause du défaut n'a pas été éliminée, en sorte que ses nouvelles manifestations - les fissures -, qui sont apparues après la vente, ne donnent pas davantage lieu à garantie de la part des appelées.

L'appelante ne saurait, par ailleurs, leur reprocher les soi-disant lacunes du rapport de K_____, expert qu'elle a mandaté, s'agissant de "l'insuffisance des fondations (...), défaut connu du taxateur officiel".

4.2.4 Pour les motifs exposés aux considérants précédents, les appelées ne répondent pas des défauts invoqués par l'appelante. C'est une première raison de rejeter la demande.

De surcroît, les défenderesses peuvent se prévaloir de l'exclusion de la garantie. L'interprétation littérale de la clause convenue permet déjà de déduire que les parties au contrat ont entendu exclure tous les défauts et non seulement "les réclamations liées à l'usure et à la vétusté". L'usage de l'expression "dans son état actuel" démontre que les cocontractants ont envisagé la vente de l'objet dans l'état tel qu'il se trouvait au moment de la conclusion du contrat, c'est-à-dire affecté éventuellement d'autres défauts non connus d'eux. La référence expresse aux dégâts d'eau était, à cet égard, éloquente. En réalité, comme on l'a vu, la planéité déficiente et l'affaissement manifestes ont une même origine : l'inadéquation des fondations du chalet. Les fissures apparues progressivement ne constituaient rien d'autre qu'une nouvelle

manifestation de ce défaut existant, connu de l'acquiesse et qui réapparaissait faute de réparations nécessaires. En raison même de la gravité du défaut que révélait ses manifestations visibles, la demanderesse n'a pu sérieusement exclure l'existence d'autres vices de construction éventuellement cachés.

Le dossier ne révèle aucun comportement dolosif des défenderesses propre à entraîner la nullité de la clause exclusive de garantie conformément à l'article 199 CO. Les intéressées avaient connaissance des dégâts d'eau survenus en 1985 et en 1988. Des travaux de réfection avaient cependant été exécutés en 1985/1986, puis en 1992/1993. O_____ avait certes préconisé de stabiliser le chalet des époux Mayor par des ancrages permanents. Lorsqu'il avait pris connaissance du devis des travaux relatifs à la réfection, il avait néanmoins proposé le versement d'une indemnité pour régler le litige. Il n'avait, en particulier, pas prétendu que, à défaut d'ancrages permanents, la probabilité d'un effondrement ou d'un autre accident, par exemple, était élevée. Avant la conclusion du contrat de vente et par la suite, aucun nouveau sinistre n'est d'ailleurs survenu. L'affaissement ne s'est, en outre, pas accentué depuis 1988. Les défenderesses ont expressément fait référence aux dégâts d'eau dans l'acte de vente, même si elles se sont trompées sur leur date de survenance. A la suite des travaux exécutés en 1992/1993, elles n'ont plus rencontré de problèmes. Le défaut n'a pas entravé ou empêché l'usage du chalet. Les intéressées n'avaient donc rien à signaler de particulier à l'acquiesse à cet égard. Elles lui ont, par ailleurs, laissé toute latitude d'entreprendre les contrôles qu'elle jugeait utiles avant la conclusion du contrat. W_____ a ainsi visité l'habitation à plusieurs reprises. Elle a commis un expert pour examiner celle-ci et s'est rendue à trois reprises auprès de la commune de C_____ pour obtenir des informations complémentaires.

Lorsque l'intéressée met en évidence les carences de K_____ (déclaration d'appel, let. 2.b.c : "(K_____) ne l'a pas rendue attentive aux problèmes de fondations que connaissait (le) chalet même s'il était parfaitement conscient de ce défaut"), elle méconnaît qu'elles ne sont pas imputables aux défenderesses.

Les appelées ont valablement exclu la garantie pour tous les défauts quelle qu'en soit la nature. C'est un deuxième motif de rejeter l'action rédhibitoire.

4.2.5 Nonobstant les anomalies qui entachaient le chalet litigieux, la demanderesse a persisté à l'occuper. Elle a, en outre, transformé l'habitation. Elle a, partant, renoncé tacitement au droit de résoudre le contrat. A supposer les conditions de la garantie réalisées, elle ne pouvait, dans ces circonstances, qu'exiger une réduction du prix. Elle n'a cependant pas établi, par une expertise judiciaire, les coûts de réparation. On ignore le rapport existant entre la valeur objective de la chose supposée sans défauts et la valeur réelle de la chose. C'est un troisième motif de rejeter la demande.

5. En vertu de l'article 106 CPC, les frais sont mis à la charge de la partie succombante (al. 1, 1ère phr.), soit, en l'espèce, s'agissant de la procédure de seconde instance, l'appelante.

5.1 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 circonstances, pour les motifs exposés par le premier juge (consid. 18 du jugement entrepris), les frais de première instance, fixés conformément aux dispositions applicables (art. 8 à 11, 13 et 16 LTar) à 15'337 fr. 80, sont mis intégralement à la charge de l'appelante, qui versera aux appelées, créancières communes, une indemnité de 16'700 fr. à titre de dépens et le montant de 7650 fr. à titre de remboursement d'avances.

5.2 En appel, l'émolument est calculé par référence au barème applicable en première instance compte tenu d'un coefficient de réduction de 60 % (art. 19 LTar). La cause présentait un degré de difficulté ordinaire. Dans ces circonstances, eu égard aux principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations, ainsi qu'à la situation pécuniaire des parties, les frais de justice sont arrêtés à 3600 francs.

Les honoraires sont également calculés par référence au barème applicable en première instance, compte tenu d'un coefficient de réduction de 60 % (art. 35 al. 1 let. a LTar). Ils varient entre 6440 fr. et 8760 fr. (40 % de 16'100 fr., respectivement de 21'900 fr.; art. 34 al. 1 et 2 LTar). L'activité du conseil des appelées a, pour l'essentiel, consisté à prendre connaissance de la déclaration d'appel et à rédiger la réponse. Eu égard au degré ordinaire de difficulté de la cause et à la situation financière des parties, les honoraires sont arrêtés à 6500 fr., débours compris.

La requête d'assistance judiciaire de l'appelante a été rejetée parce que l'appel était dénué de chances de succès. Dans ces circonstances, l'Etat du Valais ne versera à son conseil, M^e E_____, que le montant alloué en première instance, soit 11'750 francs.

Par ces motifs,

Prononce

Le jugement dont appel est confirmé; en conséquence, il est statué :

1. La demande est rejetée.
2. Les frais de justice, par 18'937 fr. 80 (première instance : 15'337 fr. 80; appel : 3600 fr.), sont mis à la charge de W_____.
3. W_____ versera à X_____, Y_____ et Z_____, créancières communes, une indemnité de 23'200 fr. (première instance : 16'700 fr.; appel : 6500 fr.) à titre de dépens et le montant de 7650 fr. à titre de remboursement d'avances.
4. L'Etat du Valais versera à M^e E_____, avocat, une indemnité de 11'750 fr. à titre de l'assistance judiciaire octroyée à W_____ en première instance.

Sion, le 12 juillet 2013