Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4A 551/2010

Arrêt du 2 décembre 2010
Ire Cour de droit civil

Composition
Mmes et M. les Juges Klett, Présidente,
Corboz et Kiss.
Greffier: Piaget.

Participants à la procédure
X._____, représenté par Me Isabelle Jaques,
recourant,

contre

Y._____,
représentée par Me Olivier Ribordy,
intimée.

Objet
vente immobilière; vice du consentement,

recours contre le jugement du Tribunal cantonal du canton du Valais, Cour civile II, du 27 août 2010.

Faits:

A.
X._____, qui exploite une entreprise d'ébénisterie, d'agencement et de menuiserie, a acquis, en 1994, un chalet, construit à la fin des années 1960, sur la commune de ... (Valais), situé à l'extérieur de la station de .... Désirant vendre son chalet, il a chargé l'agence A._____ de trouver un acheteur.

Y._____, qui exerce la profession d'infirmière, a souhaité acheter un petit chalet en Valais grâce à un héritage de 90'000 fr. qu'elle a reçu à fin 2005; son intention était de s'y installer à sa retraite, mais de le louer dans l'intervalle, afin de financer partiellement cette acquisition.

Intéressée au chalet offert à la vente par X._____, elle l'a visité à deux reprises, les 3 et 10 décembre 2005. Lors de la première visite, le père de S.B._____, la responsable de l'agence immobilière, s'est présenté comme constructeur de chalets et a déclaré à Y._____ qu'il s'agissait d'une bonne construction et qu'elle ferait une très bonne affaire. Lors de la seconde visite, X._____ a affirmé que le chalet était parfaitement en ordre et en bon état, précisant qu'il s'occupait de son entretien; il a indiqué en outre que le terrain bénéficiait d'une source privée, si bien que l'acheteuse ne manquerait pas d'eau et n'aurait pas besoin de raccorder le chalet au système communal.

Le 7 février 2006, X._____ a vendu à Y._____ la parcelle no ..., folio 25, comprenant, outre le chalet, un garage et une annexe construite sommairement. Le prix de vente a été fixé à 380'000 fr., sur lesquels, en raison de la reprise d'un prêt hypothécaire, l'acheteuse devait verser 210'000 fr. L'acte de vente contenait la disposition suivante :

"L'habitation et le garage sont vendus dans leur état actuel. L'acquéreuse déclare les avoir visités et les accepter comme tels, sous réserve du chiffre 5."

Sous ch. 5, le vendeur s'était engagé à effectuer à ses frais différents travaux.

Au mois de juillet 2006, l'entrepreneur P.B._____, chargé de repeindre l'intérieur du garage, n'a pas pu procéder à ce travail en raison d'infiltrations d'eau dans le mur.
Un nouveau locataire, C._____, est entré dans le chalet le 1er juillet 2006. Peu après son emménagement, des problèmes d'alimentation en eau sont survenus. S.B._____ a fait apporter de l'eau, puis changer la pompe. Le problème n'a pas été réglé et le locataire a résilié le bail et rendu les clés le 29 juillet 2006 en déclarant que son congé était uniquement lié au fait qu'il ne pouvait pas disposer d'eau. Y._____ lui a restitué le loyer de juillet 2006 et lui a remboursé les frais d'hébergement encourus à l'Hôtel S._____.

Le 29 juillet 2006, Y._____ s'est rendue au chalet et a constaté la présence d'humidité. Elle a immédiatement téléphoné à X._____ pour lui en faire part, ainsi que l'aviser du départ du locataire. Elle a confirmé ses réclamations par lettre du 8 août 2006. Par courrier du 26 août 2006, elle a communiqué à X._____ et à S.B._____ qu'elle n'acceptait pas le chalet et dressé une liste des défauts, mentionnant notamment le manque d'eau potable dû probablement à une insuffisance de la source.

A la fin du mois d'août 2006, Y._____ a chargé l'architecte D._____, de dresser un état du chalet. Celui-ci a estimé la valeur du bien-fonds à quelque 190'000 fr. Selon lui, le chalet, insalubre et privé d'alimentation en eau potable, était inhabitable.

Y._____ a continué de veiller à l'entretien du chalet, faisant procéder à une vidange en novembre 2006.

B.
Le 22 janvier 2007, Y._____ a cité X._____ en conciliation, en indiquant qu'elle invalidait le contrat de vente pour cause de dol et d'erreur essentielle.

Le 2 février 2007, elle a ouvert action devant le Juge du district de Monthey contre X._____.

Elle a conclu en dernier lieu à l'annulation de la vente et à la restitution du prix de vente avec intérêts. Subsidiairement, elle a demandé que le prix de vente soit réduit de 190'000 fr. Par ailleurs, elle a sollicité, avec intérêts, des dommages-intérêts, soit, en capital, 8'129 fr. 65, 1'775 fr., 3'636 fr. 90 et 3'112 fr. 20.

Le défendeur s'est opposé à la demande en totalité.

Une expertise judiciaire a été confiée à l'architecte E._____. Pour la question de l'alimentation en eau, celui-ci s'est adjoint les services d'un spécialiste, F._____, du Bureau V._____ SA. Ce dernier a conclu que l'eau était potable selon la législation en vigueur, mais qu'elle n'était pas pure du point de vue bactériologique; sur les bases de la déclaration d'un tiers, il a supposé que l'alimentation en eau n'était pas permanente, du moins certaines années. L'expert judiciaire en a déduit que l'alimentation en eau potable était défectueuse et n'était pas garantie. Un assainissement de l'installation, à supposer que la source soit suffisante, coûterait 50'000 fr. et un raccordement au réseau d'eau publique 90'000 fr. L'expert a également fait appel à l'organisation W._____, pour étudier d'autres problèmes d'humidité. Il a été conclu que des travaux d'assainissement étaient indispensables pour garantir la pérennité de l'édifice. Pour ces autres défauts, l'expert a estimé que certains ne pouvaient pas être détectés par l'acheteuse, tandis que le vendeur, en raison de sa profession et de sa durée de possession, ne pouvait vraisemblablement pas les ignorer. L'expert a estimé la valeur du bien-fonds à 203'000 fr.

Le locataire qui a précédé C._____ n'a pas pu être entendu. Cependant, C._____ a affirmé qu'il lui avait dit avoir rencontré des problèmes d'alimentation en eau durant l'hiver, ce qu'un autre témoin (G._____) a confirmé. Les locataires antérieurs qui ont été entendus ne se sont pas plaints d'une insuffisance de la source ou d'une insalubrité de l'eau.

Le prêteur hypothécaire, T._____ SA, a réalisé, en juin 2007, une étude visant à déterminer la valeur de marché du chalet litigieux, qui a été estimé à 135'000 fr.

Par jugement du 27 août 2010, la Cour civile II du Tribunal cantonal valaisan a invalidé la vente, condamné X._____ à restituer à Y._____, avec intérêts, le prix qu'elle a payé, soit 210'000 fr., ainsi qu'à la libérer de la dette hypothécaire qu'elle a reprise, soit 170'000 fr.; moyennant quoi, il a été ordonné au registre foncier d'inscrire X._____ comme propriétaire du bien-fonds. Par ailleurs,

X._____ a été condamné à verser à Y._____, avec intérêts, différentes sommes, soit 5'740 fr., 2'070 fr. 10, 319 fr. 55 et 375 fr.; de son côté, cette dernière a été condamnée à verser à X._____ 4'200 fr. avec intérêts. Le Tribunal cantonal a également statué sur les frais et dépens.

C.
X._____ exerce un recours en matière civile auprès du Tribunal fédéral contre le jugement cantonal du 27 août 2010. Invoquant l'interdiction de l'arbitraire et la violation de nombreuses dispositions de droit fédéral, le recourant a conclu à l'annulation de la décision attaquée et au rejet des conclusions de sa partie adverse, sous suite de frais et dépens; subsidiairement, il a demandé le renvoi de la cause à l'autorité cantonale. Il a sollicité par ailleurs l'effet suspensif, qui lui a été accordé par ordonnance présidentielle du 26 octobre 2010.

L'intimée a conclu au rejet du recours avec suite de frais et dépens, et à l'octroi de l'assistance judiciaire.

Considérant en droit:

1.
1.1 Interjeté par la partie qui a succombé dans ses conclusions libératoires (art. 76 al. 1 LTF) et dirigé contre un jugement final (art. 90 LTF) rendu en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) par une autorité cantonale de dernière instance (art. 75 LTF) dans une affaire pécuniaire dont la valeur litigieuse atteint le seuil de 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF), le recours est en principe recevable, puisqu'il a été déposé dans le délai (art. 48 al. 1 et 100 al. 1 LTF) et la forme (art. 42 LTF) prévus par la loi.

On peut certes observer que la cour cantonale n'a pas statué sur recours, comme le prévoit l'art. 75 al. 2 LTF, mais cette situation reste sans conséquence, puisque les cantons disposent encore d'un délai d'adaptation (art. 130 al. 2 LTF).

1.2 Le recours peut être interjeté pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les art. 95 et 96 LTF. En conséquence, il peut aussi être formé pour violation d'un droit constitutionnel (ATF 135 III 670 consid. 1.4 p. 674; 134 III 379 consid. 1.2 p. 382).

Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Il n'est donc limité ni par les arguments soulevés dans le recours, ni par la motivation retenue par l'autorité précédente; il peut admettre un recours pour un autre motif que ceux qui ont été invoqués et il peut rejeter un recours en adoptant une argumentation différente de celle de l'autorité précédente (ATF 135 III 397 consid. 1.4 p. 400). Compte tenu de l'exigence de motivation contenue à l'art. 42 al. 1 et 2 LTF, sous peine d'irrecevabilité (art. 108 al. 1 let. b LTF), le Tribunal fédéral n'examine en principe que les griefs invoqués; il n'est pas tenu de traiter, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent, lorsque celles-ci ne sont plus discutées devant lui (ATF 135 III 397 consid. 1.4 p. 400; 135 II 384 consid. 2.2.1 p. 389).

Par exception à la règle selon laquelle il applique le droit d'office, il ne peut entrer en matière sur la violation d'un droit constitutionnel ou sur une question relevant du droit cantonal ou intercantonal que si le grief a été invoqué et motivé de manière précise par la partie recourante (art. 106 al. 2 LTF).

1.3 Le Tribunal fédéral conduit son raisonnement juridique sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si les faits ont été établis de façon manifestement inexacte - ce qui correspond à la notion d'arbitraire (ATF 135 III 127 consid. 1.5 p. 130, 397 consid. 1.5 p. 401; 135 II 145 consid. 8.1 p. 153) - ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF).

La partie recourante qui entend s'écarter des constatations de l'autorité précédente doit expliquer de manière circonstanciée en quoi les conditions d'une exception prévue par l'art. 105 al. 2 LTF seraient réalisées, faute de quoi il n'est pas possible de tenir compte d'un état de fait qui diverge de celui contenu dans la décision attaquée (ATF 136 I 184 consid. 1.2 p. 187; 133 IV 286 consid. 1.4 et 6.2). Une rectification de l'état de fait ne peut être demandée que si elle est de nature à influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). Aucun fait nouveau, ni preuve nouvelle ne peut être présenté à moins de résulter de la décision de l'autorité précédente (art. 99 al. 1 LTF).

En l'espèce, le recourant présente son propre état de fait, sans se prévaloir de l'une des circonstances qui pourrait permettre au Tribunal fédéral de s'écarter des constatations cantonales

(art. 97 al. 1 et 105 al. 2 LTF). En conséquence, il n'est pas possible d'en tenir compte et le raisonnement doit être mené exclusivement sur la base des constatations cantonales.

1.4 Le Tribunal fédéral ne peut aller au-delà des conclusions des parties (art. 107 al. 1 LTF). Toute conclusion nouvelle est irrecevable (art. 99 al. 2 LTF).

2.
2.1 La cour cantonale a examiné successivement les conditions d'une invalidation du contrat pour erreur essentielle, celles d'une invalidation pour dol, celles d'une action rédhibitoire dans le cadre de la garantie des défauts et celles d'une action minutoire dans le même contexte; quant à la clause d'exclusion de la garantie, la cour cantonale s'est demandée si elle devait être écartée parce qu'elle constituerait une simple clause de style, parce que les défauts sortiraient du cadre de la prévision des parties, parce que la clause contredirait une qualité promise ou encore parce que la clause serait entachée de dol. Il en résulte un foisonnement de notions juridiques, qui se répercute sur l'acte de recours, parce que le recourant n'a pas voulu laisser un argument inattaqué. Dans une telle situation, il faut rappeler que le Tribunal fédéral applique le droit d'office - hormis le droit constitutionnel et le droit cantonal - et qu'il n'est lié ni par l'argumentation des parties, ni par la construction juridique retenue par la cour cantonale (cf. supra consid. 1.2). Pour ne pas s'égarer dans des considérations juridiques inutiles, il faut ici reprendre ab ovo l'analyse juridique des faits établis.

2.2 Il ressort des constatations cantonales - qui lient le Tribunal fédéral (art. 105 al. 1 LTF) - que les parties ont conclu un contrat de vente au sens de l'art. 184 al. 1 CO. Par son objet, le contrat se caractérise comme une vente immobilière (art. 216 ss CO). En l'absence de règles spéciales, l'art. 221 CO prévoit que les normes concernant la vente mobilière s'appliquent par analogie aux ventes d'immeubles. Ce renvoi concerne en particulier les règles sur la garantie des défauts (ATF 131 III 145 consid. 3 p. 147).

2.3 Lorsqu'il allègue que la chose vendue est défectueuse, l'acheteur peut, si les conditions de ces deux voies de droit sont remplies, choisir d'invalider le contrat pour vice du consentement ou d'exercer l'action rédhibitoire (respectivement l'action minutoire) résultant de la garantie des défauts (ATF 114 II 131 consid. 1 p. 134 ss; 109 II 319 consid. 2 p. 322; 108 II 102 consid. 2.1 p. 104; 107 II 419 consid. 1 p. 421 s.). Il n'est fait exception à cette règle que dans le domaine du commerce de bétail (ATF 111 II 67 consid. 3 p. 70). Les deux voies sont alternatives (mais non cumulatives) et laissées au libre choix de l'acheteur. Rien n'empêche l'acheteur de choisir, à titre principal, d'invalider le contrat et de se réserver, pour le cas où les conditions d'une invalidation ne seraient pas réalisées, de faire valoir subsidiairement l'action en garantie des défauts (SILVIO VENTURI, Commentaire romand, Code des obligations I, no 12 ad Introduction aux articles 197-210 CO).

En l'espèce, la cour cantonale a constaté que la demanderesse a déclaré, dans sa citation en conciliation, qu'elle invalidait le contrat pour vice du consentement. Par la suite, elle a constamment conclu principalement à l'annulation du contrat et n'a demandé une réduction du prix qu'à titre subsidiaire. La cour cantonale en a déduit que l'intention réelle de la demanderesse était de demander, à titre principal, l'invalidation du contrat pour cause d'erreur essentielle. Il n'est pas invoqué que ces constatations sur les faits procéduraux seraient arbitraires et on ne voit pas en quoi elles le seraient.

En conséquence, le Tribunal fédéral est lié (art. 105 al. 1 et 2 LTF). Dès lors que la partie demanderesse a fait le choix qui lui appartenait, il convient d'examiner si les conditions d'une invalidation du contrat pour cause d'erreur essentielle sont ou non réunies; si elles le sont, il n'y a pas à examiner si la demanderesse aurait aussi pu invalider le contrat pour cause de dol ou exercer les actions découlant de la garantie des défauts.

2.4 Selon l'art. 23 CO, le contrat n'oblige pas celle des parties qui, au moment de conclure, était dans une erreur essentielle. Il ressort de l'art. 24 al. 1 ch. 4 CO que l'erreur est essentielle notamment lorsqu'elle porte sur des faits que la loyauté commerciale permettait à celui qui se prévaut de son erreur, de considérer comme des éléments nécessaires du contrat. Pour que ce cas d'erreur essentielle soit réalisé, il faut tout d'abord que le cocontractant puisse se rendre compte, de bonne foi, que l'erreur de l'autre partie porte sur un fait qui était objectivement de nature à déterminer la partie à conclure le contrat ou à le conclure aux conditions convenues; il faut encore, en se plaçant du point de vue de la partie qui était dans l'erreur, que l'on puisse admettre subjectivement que son erreur l'a effectivement déterminée à conclure le contrat ou à le conclure aux conditions convenues (ATF 135 III 537 consid. 2.2 p. 541 s.; 132 III 733 consid. 1.3 p. 741; 129 III 363 consid. 5.3 p.

365). Ce que les parties avaient à l'esprit au moment de conclure ressortit au fait; savoir si l'erreur doit être qualifiée d'essentielle au sens de l'art. 24 al. 1 ch. 4 CO est en revanche une question de droit (ATF 135 III 537 consid. 2.2 p.
542; 113 II 25 consid. 1a p. 27).

En l'espèce, il ressort des constatations cantonales - dont l'arbitraire n'est pas invoqué - que la vente portait sur un chalet dans lequel l'acheteuse souhaitait vivre après sa retraite et qu'elle entendait louer dans l'immédiat. Il ne s'agit donc pas d'une cabane qui serait seulement destinée à fournir un abri pendant quelques heures, voire une nuit, à la suite d'une course de montagne. Dans un chalet destiné à être occupé à demeure, il est essentiel - compte tenu des exigences de confort moderne - de disposer constamment d'une alimentation en eau courante saine. L'importance de cette question ne saurait être sérieusement déniée. Il est d'ailleurs symptomatique d'observer que la question de l'alimentation en eau a été évoquée lors des visites qui ont précédé la vente. Il s'agit donc objectivement, selon la loyauté commerciale, d'un élément essentiel au moment d'acquérir une habitation. La question doit aussi être considérée comme subjectivement essentielle pour l'acheteuse, puisqu'elle souhaitait vivre dans ce chalet et, dans un premier temps, le louer et que la première location s'est déjà révélée impossible en raison du défaut d'alimentation en eau. On ne peut imaginer que cette question n'ait pas été essentielle pour
l'acheteuse au moment de conclure.

Or, la cour cantonale a retenu que l'alimentation en eau durant toute l'année n'était pas assurée (au moins certaines années) et que l'installation était insatisfaisante, ce qui affectait la qualité de l'eau et, donc, sa salubrité.

Il n'est pas contesté que l'acheteuse ne pouvait connaître cette caractéristique du chalet au moment de la conclusion du contrat. Elle l'a donc conclu dans l'erreur, sur un point essentiel, se fiant aux assurances qui lui avaient été données.

Il a été constaté - sans que l'arbitraire ne soit invoqué - qu'elle n'a pu se rendre compte de la situation que durant l'été 2006, lorsque le locataire s'est plaint de l'absence d'eau; elle a manifesté sa volonté d'invalider le contrat dans la citation en conciliation du 22 janvier 2007, de sorte que le délai annuel découlant de l'art. 31 al. 1 et 2 CO a été respecté.

Ainsi, sur la base des constatations cantonales, le contrat a été valablement invalidé pour cause d'erreur essentielle.

2.5 Invoquant l'arbitraire et l'art. 8 CC, le recourant conteste les constatations cantonales concernant l'alimentation en eau et la qualité de celle-ci. Savoir si l'eau est constamment suffisante en toute saison et chaque année, et si elle est de bonne qualité, sont des questions de fait. Le Tribunal fédéral ne peut les revoir que sous l'angle restreint de l'arbitraire.

Selon la jurisprudence, l'arbitraire, prohibé par l'art. 9 Cst., ne résulte pas du seul fait qu'une autre solution pourrait entrer en considération ou même qu'elle serait préférable; le Tribunal fédéral n'annulera la décision attaquée que lorsque celle-ci est manifestement insoutenable, qu'elle se trouve en contradiction claire avec la situation de fait, qu'elle viole gravement une norme ou un principe juridique indiscuté, ou encore lorsqu'elle heurte de manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité. Pour qu'une décision soit annulée pour cause d'arbitraire, il ne suffit pas que la motivation formulée soit insoutenable, il faut encore que la décision apparaisse arbitraire dans son résultat (ATF 135 V 2 consid. 1.3 p. 4; 134 I 263 consid. 3.1 p. 265 s.).

S'agissant plus précisément de l'appréciation des preuves, la décision n'est arbitraire que si le juge n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, s'il a omis, sans raison sérieuse, de tenir compte d'un moyen important propre à modifier la décision attaquée ou encore si, sur la base des éléments recueillis, il a fait des déductions insoutenables (ATF 129 I 8 consid. 2.1 p. 9).

Sauf si des imperfections manifestes sont établies, il n'est pas arbitraire de suivre l'opinion émise par un expert choisi en toute indépendance par l'autorité, dans le seul but de renseigner la justice (ATF 124 I 170 consid. 4 p. 175).

En l'espèce, l'expert judiciaire a constaté, en s'entourant de l'avis d'un technicien spécialisé, que l'installation était insatisfaisante et qu'il en résultait des conséquences sur la qualité de l'eau. On ne

voit pas en quoi il serait arbitraire de croire ces constatations. Le recourant se borne à observer que l'eau n'est pas dangereuse au point qu'elle doive être interdite à la consommation, mais on ne voit pas pourquoi l'acheteuse devrait se contenter d'une eau impure d'un point de vue bactériologique et présentant des traces d'iode. En concluant que la qualité de l'eau n'était pas conforme à ce que l'acheteuse pouvait raisonnablement attendre, la cour cantonale n'a pas apprécié les preuves de manière arbitraire.

Quant à la carence d'eau - qui constitue certainement le point le plus important -, elle a été décrite de manière précise et convaincante par le dernier locataire. Un témoin a d'ailleurs confirmé avoir dû apporter de l'eau au chalet. Deux témoignages permettent de retenir sans arbitraire que le locataire précédent a connu le même problème, de sorte qu'il faut en déduire que le dernier locataire n'a pas été confronté à une situation exceptionnelle. Qu'un témoin ait fait des déclarations contradictoires sur la fréquence du problème justifie d'écarter sa déposition sur ce point précis. Certes, des locataires antérieurs ont été entendus et ont affirmé n'avoir pas eu de problèmes avec l'alimentation en eau. Il est cependant possible que les capacités de la source aient baissé pour des raisons inconnues. En tout cas, il n'est pas déraisonnable de préférer des constatations récentes à des observations plus anciennes. Ainsi, la cour cantonale n'a pas apprécié les preuves de manière arbitraire en retenant que la carence d'eau était un problème récurrent.

Dès lors que la cour cantonale est parvenue à une conviction, il n'y a plus de place pour une application de l'art. 8 CC qui concerne le fardeau de la preuve dans les cas où la situation de fait reste douteuse.

2.6 Une erreur essentielle, au sens de l'art. 24 al. 1 ch. 4 CO, ne peut pas être invoquée pour des faits qui sont couverts par une clause d'exclusion de la garantie des défauts, valablement conclue (ATF 126 III 59 consid. 3 p. 66).

En l'espèce, il a été constaté en fait - d'une manière qui lie le Tribunal fédéral (art. 105 al. 1 LTF) - qu'une clause d'exclusion de la garantie des défauts est contenue dans le contrat conclu.

La jurisprudence admet cependant qu'une clause d'exclusion ne s'attache pas à des défauts totalement étrangers aux éventualités qu'un acheteur doit raisonnablement prendre en considération (ATF 130 III 686 consid. 4.3.1 p. 689 ss; 126 III 59 consid. 4a et 5a p. 67; 107 II 161 consid. 6c p. 164). La jurisprudence la plus récente relève que la clause d'exclusion doit être interprétée comme toute manifestation de volonté et qu'il faut déterminer sa portée en procédant à une interprétation selon le principe de la confiance lorsque - comme c'est le cas en l'espèce - une volonté concordante des parties n'est pas établie; pour dire si le défaut se situe en dehors des prévisions des parties, il faut prendre en considération le but économique de la convention; l'acheteur d'une construction ancienne qui accepte une clause d'exclusion de la garantie doit s'attendre à des dépenses inattendues de l'ordre de 10 % du prix d'achat (ATF 130 III 686 consid. 4.3.1 p. 689 ss).
En l'espèce, la clause d'exclusion indique seulement que l'habitation et le garage sont vendus dans leur état actuel et que l'acquéreuse déclare les avoir visités et les accepter. S'agissant d'une construction ancienne, il s'agit manifestement, si on l'interprète selon le principe de la confiance, d'une clause qui devait protéger le vendeur contre des réclamations liées à l'usure et à la vétusté de la chose vendue. Qu'il n'y ait pas d'eau en période d'étiage en raison d'une insuffisance de la source n'est pas une question d'usure et de vétusté. Il apparaît donc d'emblée, par voie d'interprétation, que l'on se situe en dehors de ce que visait la clause d'exclusion. Si l'on utilise les paramètres préconisés par la jurisprudence, la solution n'est pas différente. En considérant tout d'abord le but économique du contrat, il faut rappeler que l'acheteuse voulait d'abord louer le chalet, avant d'y habiter à demeure; or, la première location s'est révélée impossible en raison des défauts de l'alimentation en eau. Si l'on considère l'importance économique du défaut, sa suppression - selon l'hypothèse la plus favorable de l'expert judiciaire - dépasserait notablement le 10 % du prix de vente. Que le vendeur ait déclaré qu'il n'y aurait pas
de problème pour l'alimentation en eau confirme d'ailleurs que le problème qui a surgi était exclu de la prévision des parties (sur la compatibilité entre une qualité promise et une clause d'exonération : cf. ATF 109 II 24 consid. 4 p. 25).

En concluant que la clause d'exclusion de la garantie n'était pas opposable à l'invalidation du contrat par l'acheteuse, la cour cantonale n'a pas violé le droit fédéral.

2.7 La cour cantonale, en suivant le rapport d'expertise, a admis qu'il y avait encore d'autres défauts que l'acheteuse ne pouvait pas détecter et qui étaient nécessairement connus du vendeur. Elle en a

déduit qu'ils ont été dissimulés frauduleusement au sens de l'art. 199 CO, de sorte que la clause d'exclusion de la garantie ne s'applique pas et qu'ils peuvent être invoqués par l'acheteuse. Ce raisonnement, en soi, ne viole pas le droit fédéral. On ne voit pas non plus que la cour cantonale, en suivant l'opinion de l'expert judiciaire, ait déterminé les faits de manière arbitraire. La question est toutefois sans pertinence, puisque seule l'invalidation est contestée devant le Tribunal fédéral et que celle-ci est déjà justifiée pour les motifs évoqués ci-dessus.

Le recourant ne conteste pas les conséquences que la cour cantonale a tiré de l'invalidation. Il n'y a pas lieu d'y revenir, s'agissant d'une question qui n'est plus discutée devant le Tribunal fédéral (cf. consid. 1.2 ci-dessus).

3.
Le recours doit dès lors être rejeté.

Les frais judiciaires et les dépens sont mis à la charge de la partie qui succombe (art. 66 al. 1 et 68 al. 1 et 2 LTF).

Il y a lieu d'accorder l'assistance judiciaire à l'intimée, qui en remplit les conditions (art. 64 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.
L'assistance judiciaire est accordée à l'intimée et Me Olivier Ribordy est désigné comme avocat d'office.

2.
Le recours est rejeté.

3.
Les frais judiciaires, arrêtés à 7'000 fr., sont mis à la charge du recourant.

4.
Le recourant versera à l'intimée une indemnité de 8'000 fr. à titre de dépens.

5.
Si les dépens ne peuvent être recouvrés, cette somme sera versée à Me Olivier Ribordy par la Caisse du Tribunal fédéral.

6.
Le présent arrêt est communiqué aux parties et au Tribunal cantonal du canton du Valais, Cour civile II.

Lausanne, le 2 décembre 2010

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse
La Présidente: Le Greffier:

Klett Piaget