

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 5 juillet 2024

---

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente  
M. Oulevey et Mme Cherpillod, juges  
Greffière : Mme Jeanrenaud

\* \* \* \* \*

**Art. 367 al. 1 et 370 al. 3 CO**

Statuant sur l'appel interjeté par **B.**\_\_\_\_\_, à [...], contre le jugement rendu par la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne dans la cause divisant l'appelant d'avec **R.**\_\_\_\_\_ **SA**, à [...], la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** Par jugement du 10 août 2023, la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne (ci-après : la présidente ou la première juge) a dit que B.\_\_\_\_\_ était le débiteur de R.\_\_\_\_\_ SA et lui devait immédiat paiement d'un montant de 22'420 fr., plus intérêts à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> janvier 2019 (I), a statué sur les frais et dépens (II, III, IV et V) et a rejeté toute autre ou plus ample conclusion (VI).

En droit, la présidente était appelée à statuer sur une réclamation pécuniaire opposant les parties. Leurs prétentions respectives étaient fondées sur cinq contrats d'entretien des colonnes de chute des cuisines et des salles de bains des immeubles sis rue V.\_\_\_\_\_ 31 et 33 et chemin X.\_\_\_\_\_ 3, 7 et 9 à [...], lesquels appartenaient à B.\_\_\_\_\_. R.\_\_\_\_\_ SA demandait que B.\_\_\_\_\_ soit condamné à lui verser la somme de 22'420 fr., plus intérêts à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> janvier 2019, pour l'entretien effectué sur les immeubles précités en novembre 2018. B.\_\_\_\_\_ jugeait l'intervention de R.\_\_\_\_\_ SA trop fréquente et lui réclamait par conséquent le remboursement pour les travaux payés pour l'année 2017. Il estimait en outre que les travaux d'entretien n'avaient pas été effectués en 2018 ou que ceux-ci, ou les précédents, avaient été mal effectués, causant des dommages aux colonnes de chute des immeubles et pour lesquels il devait être indemnisé. Il réclamait ainsi à R.\_\_\_\_\_ SA, reconventionnellement, un montant 19'186 fr. 20, intérêts moratoires à 5 % l'an dès le 7 janvier 2020 en sus.

La présidente a qualifié les cinq contrats d'entretien conclus par les parties de contrats d'entreprise. Elle a retenu que les travaux ainsi convenus avaient été exécutés par R.\_\_\_\_\_ SA. Elle a en outre considéré que la facturation des interventions de 2018 devait être qualifiée de communication de l'achèvement des travaux par acte concluant. La contestation des factures relative aux interventions de novembre 2018, intervenue le 3 avril 2019, devait quant à elle être qualifiée d'avis des défauts. B.\_\_\_\_\_ ayant ainsi contesté la facturation des travaux plus de quatre mois après la réception des ouvrages, l'avis pour les défauts était

intervenu tardivement. Quant aux interventions précédentes de R. \_\_\_\_\_ SA, la présidente a retenu que B. \_\_\_\_\_ n'avait pas apporté la preuve d'un défaut dans l'exécution des travaux en 2016 et 2017. Formuler un tel argument des années après leur achèvement était du reste tardif. B. \_\_\_\_\_ échouait en outre à prouver une mauvaise exécution de l'entretien réalisé en 2018, les rapports dont il se prévalait n'étant pas probants. Partant, les conclusions prises par R. \_\_\_\_\_ SA à l'encontre de B. \_\_\_\_\_ devaient être admises et les conclusions reconventionnelles de ce dernier rejetées.

**B. a)** Par acte du 19 septembre 2023, B. \_\_\_\_\_ (ci-après : l'appelant) a interjeté appel du jugement précité en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme, en ce sens que la demande du 24 septembre 2020 de R. \_\_\_\_\_ SA (ci-après : l'intimée) soit intégralement rejetée et que ses conclusions reconventionnelles en paiement d'un montant de 19'186 fr. 20, avec intérêts moratoires à 5 % l'an à compter du 7 janvier 2020, soient admises. Subsidiairement, il a conclu à ce que le jugement entrepris soit annulé et la cause renvoyée à l'autorité précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants de l'arrêt sur appel à intervenir.

**b)** Par courrier du 27 novembre 2023, la juge déléguée de la Cour d'appel civile a informé les parties que la cause était gardée à juger.

**C.** La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base du jugement, complété par les pièces du dossier :

**1. a)** L'appelant est propriétaire des parcelles n<sup>os</sup> [...] et [...] de la Commune de [...], qui portent les immeubles sis rue V. \_\_\_\_\_ 31 et 33, construits en 1967, ainsi que les immeubles sis chemin X. \_\_\_\_\_ 5, 7 et 9, construits entre 1964 et 1968.

**b)** L'appelant avait confié, dans un premier temps, la gestion de ses immeubles à la société Q. \_\_\_\_\_ Sàrl.

**2. a)** L'intimée est une société anonyme active dans le nettoyage de tuyaux et de canalisations. Elle est inscrite au Registre du commerce du canton de Vaud depuis le [...] 2016.

Son unique associé-gérant est H. \_\_\_\_\_.

**b)** H. \_\_\_\_\_ était associé à M. \_\_\_\_\_, au sein de la société en nom collectif T. \_\_\_\_\_ active dans le nettoyage de canalisation.

**c)** De 2010 à 2016, T. \_\_\_\_\_ a été régulièrement engagée pour le débouchage des canalisations des immeubles de l'appelant. Il arrivait également que l'entreprise intervienne lorsque les logements étaient inondés.

M. \_\_\_\_\_ a ensuite fondé la société D. \_\_\_\_\_ Sàrl, dont le but social est le nettoyage de tuyaux et canalisations en tout genre, le débouchage, le pompage des fosses et l'inspection par caméra.

**3. a)** Le 6 octobre 2016, l'intimée a adressé à Q. \_\_\_\_\_ Sàrl des propositions de contrats d'entretien pour le curage des colonnes de chute des cuisines et des salles de bains des immeubles de l'appelant.

Ces cinq devis stipulaient que l'intimée s'engageait à exécuter des travaux de curage mécanique des colonnes de chute, depuis la toiture jusqu'au sous-sol, ainsi que de curage à haute pression des pieds de colonnes de chute, jusqu'au collecteur principal. Chacun des curages comprenait un contrôle caméra après intervention. Le prix proposé pour ces travaux était de 6'032 fr. 90 TTC pour les douze colonnes de chutes de chacun des immeubles sis rue V. \_\_\_\_\_ 31 et 33. Pour les immeubles sis chemin X. \_\_\_\_\_ 5, 7 et 9, le montant était de 3'560 fr. 20 TTC par immeuble pour sept colonnes de chutes. De son côté, Q. \_\_\_\_\_ Sàrl s'engageait à fournir les éléments nécessaires au bon déroulement des

opérations (coordonnées diverses et/ou autres éléments pour accès). Les propositions d'entretien prévoyaient une première exécution en novembre 2016, puis un entretien annuel chaque mois de novembre. Il était prévu que l'une ou l'autre des parties pouvait résilier les contrats soixante jours après la dernière intervention, au plus tard.

**b)** Le 17 octobre 2016, Q.\_\_\_\_\_ Sàrl a signé les offres précitées au nom de l'appelant et les a renvoyées à l'intimée.

Le même jour, Q.\_\_\_\_\_ Sàrl a adressé à l'intimée un courrier lui fournissant les coordonnées des concierges des immeubles de l'appelant ainsi que les codes d'accès aux immeubles afin de permettre les interventions convenues.

**4. a)** Le curage des colonnes de chute a pour objectif d'éliminer les dépôts qui s'y forment, afin d'assurer le bon écoulement de l'eau. Cette accumulation de dépôts engendre une réduction importante du diamètre de la colonne de chute et, par conséquent, empêche ou ralentit l'écoulement des eaux, causant ainsi des obstructions.

**b)** Les immeubles sis rue V.\_\_\_\_\_ 31 et 33 et chemin X.\_\_\_\_\_ 5, 7 et 9 sont anciens. Le nettoyage des canalisations, lesquelles ont plusieurs dizaines d'années, est par conséquent compliqué. Si un curage trop puissant est effectué, le risque est de percer les canalisations.

**5. a)** Pour les années 2016 et 2017, l'intimée a exécuté les travaux convenus et a été régulièrement payée.

**b)**

**ba)** Le 12 novembre 2018, l'intimée a effectué le curage des colonnes de chute de l'immeuble sis chemin X.\_\_\_\_\_ 5. Le rapport d'intervention indiquait que l'intimée avait procédé au curage mécanique des colonnes durant six heures. Le nombre de colonnes concernées n'était pas précisé, de même que le nom du collaborateur de l'intimée ayant

effectué les travaux. La case concernant le curage à haute pression des pieds de colonnes n'était pas cochée. Aucune signature du client ou du concierge n'avait été apposée sur le rapport.

**bb)** Le 13 novembre 2018, l'intimée a effectué le curage des colonnes de chute de l'immeuble sis chemin X. \_\_\_\_\_ 7.

**bc)** Le 14 novembre 2018, l'intimée a effectué le curage des colonnes de chute de l'immeuble sis chemin X. \_\_\_\_\_ 9. Le rapport d'intervention, rempli par le collaborateur de l'intimée, C. \_\_\_\_\_, indiquait que les travaux avaient duré sept heures. Il était noté que ceux-ci avaient consisté à procéder au curage mécanique de colonnes de chute – sans qu'il ne soit fait mention de leur nombre – ainsi qu'au curage à haute pression. La case concernant le curage à haute pression des pieds de colonnes n'était pas cochée. Le rapport d'intervention n'indiquait pas qu'un contrôle caméra avait été effectué par l'intimée et n'était pas signé par le client ou le concierge

**bd)** Le 15 novembre 2018, l'intimée a effectué le curage des colonnes de chute de l'immeuble sis rue V. \_\_\_\_\_ 31. Il ressort du rapport d'intervention, rempli par le collaborateur de l'intimée, C. \_\_\_\_\_, que les travaux effectués avaient consisté à procéder au curage mécanique de colonnes de chute durant six heures. Le nombre de colonnes concernées n'était pas précisé. Le rapport d'intervention prévoyait qu'il devait être signé par le client et que « par sa signature, le client se reconnaît débiteur de R. \_\_\_\_\_ SA pour la prestation effectuée ». Aucune signature du client, ni du concierge, n'a été apposée sur ce rapport.

La vidéo démontrant l'intervention dans l'immeuble susmentionné date du 14 novembre 2018.

**be)** Le 16 novembre 2018, l'intimée a effectué le curage des colonnes de chute de l'immeuble sis rue V. \_\_\_\_\_ 33. Le rapport d'intervention, rempli par le collaborateur de l'intimée, C. \_\_\_\_\_, indique que les travaux effectués avaient consisté à procéder au curage

mécanique de colonnes de chute, lequel avait duré sept heures. Le nombre de colonnes de chutes concernées n'était pas mentionné. En outre, les cases attribuées pour le curage à haute pression des pieds de colonnes et le contrôle caméra (« contrôle TV ») n'étaient pas cochées. Le rapport n'avait pas été signé par le client ou par le concierge.

**bf)** Dans le contexte des contrats d'abonnement, les rapports d'intervention sont établis de façon sommaire, à titre indicatif, essentiellement à usage interne.

Si un enregistrement caméra des colonnes est demandé par le client après l'entretien, celui-ci reçoit un lien vidéo.

**c)** Le 20 novembre 2018, l'intimée a facturé ses interventions du mois de novembre 2018 à l'appelant.

Les factures concernant les immeubles situés au chemin X.\_\_\_\_\_ 5, 7 et 9 indiquaient que l'intimée avait procédé au curage mécanique des sept colonnes de chute de chacun de ces immeubles, puis au curage à haute pression des pieds des colonnes de chute jusqu'au collecteur principal, et que chacun des curages avait été suivi d'un contrôle caméra. Les mêmes travaux figuraient sur la facture concernant les douze colonnes de chute de l'immeuble sis rue V.\_\_\_\_\_ 33. Le rapport d'intervention annexé à la facture pour l'immeuble situé au chemin X.\_\_\_\_\_ 7 était celui établi pour l'immeuble sis chemin X.\_\_\_\_\_ 5.

Le montant facturé était de 3'550 fr. pour chacun des immeubles situés au chemin X.\_\_\_\_\_, de 5'770 fr. s'agissant de l'immeuble sis rue V.\_\_\_\_\_ 33, et de 6'000 fr. pour l'immeuble sis rue V.\_\_\_\_\_ 31. Ces montants sont inférieurs aux montants contractuellement convenus, en raison d'une baisse de la TVA. Il était en outre tenu compte d'un correctif en rapport à une précédente intervention pour l'immeuble sis rue V.\_\_\_\_\_ 33.

Les factures étaient payables à trente jours.

**d)** Le 4 février 2019, l'intimée a adressé un rappel de paiement à l'appelant pour les cinq factures envoyées le 20 novembre 2018. Sur ce rappel figurait la mention manuscrite « Reprise de gestion par D. \_\_\_\_\_ SA [...] [signature] [...] ».

**e)** Le 3 avril 2019, D. \_\_\_\_\_ SA a adressé un courrier à l'intimée pour résilier avec effet immédiat les contrats d'entretien. Les cinq factures du 20 novembre 2018 étaient en outre contestées « tant sur les montants facturés que sur la périodicité des interventions ».

**6.** Le 25 juin 2019 D. \_\_\_\_\_ Sàrl, sur demande de l'appelant, a réalisé des images caméra dans les colonnes de chute des bâtiments situés au chemin X. \_\_\_\_\_ 5, 7 et 9.

Le rapport de cette intervention, établi le 15 juillet 2019 par D. \_\_\_\_\_ Sàrl, indique ce qui suit :

« Bâtiment n° 5 : Toutes les colonnes ont été remplacées, nous avons contrôlé 3 colonnes et elles sont propres.

Bâtiment n° 7 : Les colonnes sont chargées ça doit faire minimum 2 ans qu'elles n'ont pas été vidées, nous avons contrôlé 3 colonnes.

Bâtiment n° 9 : Nous avons contrôlé 3 colonnes et avons remarqué que l'entretien était moyennement propre ».

**7.** Par courrier du 25 juillet 2019 adressé à l'appelant, l'intimée a, en substance, insisté pour que les factures restées en suspens soient payées. Elle rappelait en particulier avoir correctement exécuté les travaux convenus.

L'intimée a réitéré sa demande par courrier du 12 septembre 2019.

**8. a)** Par acte du 10 octobre 2019, l'intimée a introduit une procédure de conciliation par devant le Président du Tribunal civil de

l'arrondissement de Lausanne en concluant, avec suite de frais et dépens, à ce que l'appelant soit condamné à lui verser la somme de 22'420 fr., plus intérêts à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> janvier 2019.

**b)** Lors de l'audience de conciliation du 17 janvier 2020, les parties ont visionné des vidéos apportées par l'intimée. L'appelant n'ayant pas comparu personnellement, les parties ont décidé de suspendre la procédure pour tenter de trouver une solution transactionnelle.

**c)** Par courrier du 31 mars 2020, l'appelant a demandé la prolongation de la suspension de la procédure de conciliation car il attendait les résultats d'une expertise des colonnes de chute.

**d)** Le 28 avril 2020, L. \_\_\_\_\_ SA a inspecté les colonnes de chute des WC et des cuisines de l'immeuble sis chemin X. \_\_\_\_\_ 5, ainsi que les colonnes de chute des cuisines de l'immeuble au chemin X. \_\_\_\_\_ 7. Il ressort du rapport relatif à cette inspection qu'il a été possible d'inspecter une bonne partie de « la colonne » de l'immeuble sis chemin X. \_\_\_\_\_ 5 et qu'elle était relativement propre. L'inspection de « la colonne » de chute des cuisines de l'immeuble sis chemin X. \_\_\_\_\_ 7 a pour sa part démontré qu'elle était considérablement chargée (cf. all. 185 ss de la réponse et demande reconventionnelle).

Par courriel du 29 avril 2020, F. \_\_\_\_\_, directeur de la succursale de L. \_\_\_\_\_ SA de [...], a notamment indiqué ce qui suit :

« [...] l'inspection dans la colonne de chute cuisine du bâtiment n° 7 s'est interrompue en chemin, car nous progressons dans la colonne du haut vers le bas, et elle est de plus en plus chargée en dépôts, ce qui en réduit sa section.

Le dépôt est adhérent mais malléable, et de fait lorsque notre caméra le touche en avançant, il vient pour finir salir l'objectif et altérer notre vision. Nous interrompons donc notre inspection, car d'une part nous ne voyons plus rien, et d'autre part la colonne est tellement encombrée qu'il n'y a quasiment plus la place pour faire circuler notre caméra. Objectivement, nous pourrions pousser plus fort sur la caméra pour forcer le passage, mais nous n'aurions de toute façon pas de visibilité, et ceci contribuerait à boucher à coup sûr totalement la colonne. »

Dans son courriel, F.\_\_\_\_\_ précisait en outre que, compte tenu de la quantité de dépôts présents dans la colonne de chute, il lui apparaissait « très peu probable qu'un nettoyage dans les règles de l'art ait été entrepris par une société experte en la matière » et qu'un tel volume ne devrait pas apparaître avant plusieurs années.

**e)** Le 30 avril 2020, l'appelant a communiqué à l'intimée des documents reçus de la part de L.\_\_\_\_\_ SA, y compris le courriel du 29 avril 2020 rédigé par F.\_\_\_\_\_ (cf. *supra* lettre da). Toutefois, le rapport auquel F.\_\_\_\_\_ fait référence dans ce courriel n'a pas été communiqué à l'intimée.

H.\_\_\_\_\_ a alors contacté F.\_\_\_\_\_ afin de faire un point de situation.

**f)** Le 15 mai 2020, L.\_\_\_\_\_ SA a établi un rapport d'inspection par caméra des colonnes de chute des cuisines ainsi que des WC et cuisines dans les immeubles sis rue V.\_\_\_\_\_ 31 et 33.

Ce rapport démontre l'existence de dépôts contre la paroi de la colonne de chute des cuisines de l'immeuble sis rue V.\_\_\_\_\_ 31 à partir de 2.3 mètres de profondeur. A partir de 14.2 mètres, la présence d'une importante quantité de dépôts accumulés dans la colonne de chute ne permettait plus à la caméra de continuer l'inspection. L.\_\_\_\_\_ SA avait également dû abandonner l'inspection de la colonne de chute de cuisine de l'immeuble sis rue V.\_\_\_\_\_ 33 à 5.8 mètres de profondeur en raison de la quantité de dépôts obstruant la colonne. L'inspection a en outre révélé des obstacles dans la colonne de chute WC et cuisines de l'immeuble sis rue [...] 31 et la présence de dépôts contre ses parois. Quant à la colonne de chute des WC et cuisines de l'immeuble sis rue V.\_\_\_\_\_ 33, l'existence de déchets était constatée dès les premières images prises par la caméra.

**g)** Compte tenu de l'échec des pourparlers transactionnels, une autorisation de procéder a été délivrée à l'intimée le 5 juin 2020.

**9. a)** Le 24 septembre 2020, l'intimée a saisi la présidente d'une demande dirigée contre l'appelant en concluant, avec suite de frais et dépens, à ce que celui-ci soit condamné à lui verser la somme de 22'420 fr., plus intérêts à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> janvier 2019.

**b)** Par réponse du 18 février 2021, l'appelant a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions prises par l'intimée. Reconventionnellement, il a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que l'intimée soit condamnée à lui verser un montant non inférieur à 19'186 fr. 20, intérêts moratoires à 5 % l'an dès le 7 janvier 2020 en sus.

**c)** Le 10 juin 2021, par réponse sur demande reconventionnelle, l'intimée a conclu au rejet des conclusions reconventionnelles prises par l'appelant.

**d)** Dans ses déterminations du 14 juillet 2021, l'appelant a confirmé les conclusions principales et reconventionnelles de son écriture du 18 février 2021.

**e)** Lors de l'audience d'instruction tenue le 17 janvier 2022, C.\_\_\_\_\_ a été entendu en qualité de témoin. Le témoin S.\_\_\_\_\_ a quant à lui été entendu à l'audience du 7 février 2022. Tous deux ont été employés de l'intimée, le premier en qualité de plombier jusqu'en septembre 2019, le second comme aide-déboucheur durant environ un an dès la fin de l'année 2018. C.\_\_\_\_\_ a quitté la société intimée de son propre gré et S.\_\_\_\_\_ en raison de la perte de son permis de conduire. Aucun d'entre eux n'était en conflit avec l'intimée au moment de son audition, ni n'avait d'intérêt dans le litige opposant les parties.

Lors de leurs témoignages respectifs, C.\_\_\_\_\_ et S.\_\_\_\_\_ ont chacun expliqué avoir travaillé au curage des colonnes de chute des immeubles de l'appelant. Ils ont confirmé l'exécution en 2018 des travaux commandés sur les immeubles de l'appelant. C.\_\_\_\_\_ a en outre confirmé l'exécution en 2016 et 2017 de l'entretien convenu. Ces témoins

ont également décrit leur manière de travailler et leur approche de la tâche sur les immeubles précités ainsi que l'état des colonnes de chutes concernées. S'agissant des rapports d'intervention, C.\_\_\_\_\_ a confirmé que c'était bien lui qui les avait rédigés. Il a déclaré qu'il était possible qu'il ait commis certaines erreurs. Aussi, il a expliqué que les travaux s'étaient parfois sur plusieurs jours et qu'il ne se rappelait plus s'il réalisait un rapport d'intervention par jour ou un rapport unique à la fin du chantier. Concernant en particulier les rapports d'intervention sur les immeubles sis chemin X.\_\_\_\_\_ 7 et 9, C.\_\_\_\_\_ a déclaré qu'il avait effectué le nettoyage à haute pression des pieds des colonnes, même si cela ne ressortait pas des rapports. De plus, interrogé sur le rapport d'intervention de l'immeuble situé à la rue V.\_\_\_\_\_ 31, il a expliqué que le nombre de colonnes était mentionné sur le devis et que, lorsqu'il intervenait sur la base d'un contrat d'entretien, il n'indiquait pas forcément tous les détails de l'intervention dans son rapport. Concernant les contrôles caméra, C.\_\_\_\_\_ a indiqué que ceux-ci étaient enregistrés aléatoirement et que quelques enregistrements étaient effectués à titre de contrôle interne. De plus, la date et l'heure enregistrées par la caméra n'étaient pas forcément exactes. Enfin, les témoins C.\_\_\_\_\_ et H.\_\_\_\_\_ ont tous deux affirmé qu'un contrôle caméra avait été pratiqué après le nettoyage des colonnes de chutes des immeubles de l'appelant.

**f)** Lors de l'audience d'instruction du 9 février 2022, D.\_\_\_\_\_, Z.\_\_\_\_\_ et F.\_\_\_\_\_ ont été entendus en qualité de témoins.

**fa)** D.\_\_\_\_\_ a été le concierge des immeubles sis chemin X.\_\_\_\_\_ 5, 7 et 9 durant trente-six ans. Il a expliqué être, au moment de son audition, opposé à l'appelant dans une procédure prud'homale en lien avec la résiliation de ses contrats de conciergerie et de bail. Il a confirmé que l'intimée était intervenue sur les bâtiments précités en 2016 et 2017, alors qu'il y œuvrait encore en qualité de concierge.

**fb)** Lors de son témoignage F.\_\_\_\_\_, directeur chez L.\_\_\_\_\_ SA, a précisé connaître H.\_\_\_\_\_ et réaliser des travaux de sous-traitance pour le compte de l'intimée.

Lors de son témoignage, F. \_\_\_\_\_ a notamment déclaré ce qui suit concernant la période qui s'était écoulée entre novembre 2018 et les inspections de L. \_\_\_\_\_ SA des 28 avril et 15 mai 2020 :

« C'est clair que l'on ne maîtrise pas ce qui s'est passé sur la période écoulée. Ce mail [du 29 avril 2020] se base sur un contrôle qui a été [effectué] quelques jours plutôt. Selon les règles de l'art de la profession, on [préconise] un curage des colonnes de chute une fois tous les 5 à 7 ans. C'est ce qu'on appelle de l'entretien préventif. Pour moi la présence de tous ces dépôts laisse apparaître que rien n'a été fait durant 5 ans. Cela peut aussi résulter d'une utilisation accrue des canalisations, comme une cuisine professionnelle ou un privé qui utiliserait sa cuisine de manière professionnelle sans s'annoncer officiellement. [...] »

A l'occasion de son témoignage, F. \_\_\_\_\_ a en outre reconnu ne pas maîtriser personnellement la technique des nettoyages mécaniques.

**g)** Les parties ont été interrogées lors de l'audience d'instruction et de jugement du 12 décembre 2022.

## **En droit :**

### **1.**

**1.1** L'appel est ouvert contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes non patrimoniales ou patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Ecrit et motivé, l'appel doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

**1.2** Formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) contre un jugement final de première

instance et pour une valeur litigieuse supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable.

## **2.**

**2.1** L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A\_333/2023 du 23 février 2024 consid. 5.1 ; TF 4A\_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4 ; TF 4A\_452/2016 du 2 novembre 2016 consid. 3). Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doive étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et 4.2.2 ; TF 5A\_873/2021 du 4 mars 2022 consid. 4.2).

## **2.2**

**2.2.1** Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé. L'appelant doit expliquer en quoi son argumentation peut influencer sur la solution retenue par les premiers juges. 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. A défaut, son recours est irrecevable (TF 4A\_333/2023 précité consid. 5.1 ; TF 4A\_318/2023 du 14 juillet 2023

consid. 2 et les réf. citées ; TF 5A\_453/2022 du 13 décembre 2022 consid. 3.1 et les réf. citées).

La 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 141 III 569 consid. 2.3.3 et les réf. citées ; TF 4A\_462/2022 du 6 mars 2023 consid. 5.1.1 ; TF 5A\_453/2022 précité consid. 3.1 et les réf. citées). Le justiciable a en effet l'avantage de connaître le dossier de fond en comble. Aussi peut-on raisonnablement exiger qu'il fournisse à l'autorité de recours les références nécessaires et lui épargne une recherche fastidieuse dans le dossier (TF 4A\_412/2021 du 21 avril 2022 consid. 3.2). Il n'est pas excessivement formaliste d'exiger un renvoi suffisamment précis aux passages des pièces du dossier, sauf si la pièce ne comporte qu'une page ou ne contient que les indications pertinentes, ou lorsque le passage visé du dossier peut être identifié précisément dans le contexte global à partir des indications disponibles, même si aucun numéro de page n'a été mentionné (TF 4A\_467/2020 du 8 septembre 2021 consid. 2.5.3).

Il s'ensuit que lorsque l'appelant retranscrit ce qu'il considère être « les faits déterminants et établis » ou un « rappel des faits », sans faire la moindre allusion à l'état de fait contenu dans le jugement attaqué et sans rien indiquer sur l'objet et le fondement de ses éventuelles critiques, cette partie du mémoire d'appel est irrecevable. Il n'appartient en effet pas à la Cour de céans de comparer l'état de fait présenté en appel avec celui du jugement pour y déceler les éventuelles modifications apportées et en déduire les critiques de l'appelant (CACI 23 février 2024/86 consid. 3.1 ; CACI 20 novembre 2023/467 consid. 3.2 et les réf. citées).

## **2.2.2**

**2.2.2.1** La maxime des débats impose aux parties d'alléguer les faits et d'offrir les moyens de preuve propres à les établir (art. 55 CPC).

D'après l'art. 221 al. 1 let. d CPC, respectivement l'art. 222 al. 2 CPC, les faits doivent être allégués en principe dans la demande, respectivement dans la réponse pour les faits que doit alléguer le défendeur. Ils peuvent l'être dans la réplique et la duplique si un deuxième échange d'écritures est ordonné ou, s'il n'y en a pas, par dictée au procès-verbal lors des débats d'instruction (art. 226 al. 2 CPC) ou à l'ouverture des débats principaux, avant les premières plaidoiries (ATF 144 III 519 consid. 5.2.1 ; TF 4A\_191/2023 du 13 février 2024 consid. 4.1.3).

**2.2.2.2** L'art. 8 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210) impose au demandeur d'alléguer et de prouver les faits générateurs à la base de sa prétention (ATF 109 II 231 consid. 3c/bb ; TF 4A\_126/2019 du 17 février 2020 consid. 6.1.2). Lorsque le tribunal admet à tort une demande dont la motivation en fait est insuffisante au regard de la norme de droit matériel fédéral invoquée ou lorsqu'il rejette une demande bien qu'elle soit suffisamment motivée en fait, il viole le droit fédéral (TF 5A\_397/2015 du 23 novembre 2015 consid. 6.1 et les réf. citées).

**2.2.3** En l'espèce, l'appelant invoque des faits qui n'ont pas été constatés par l'autorité précédente, ce sans indiquer où ils auraient été allégués en première instance, quelle preuve au dossier les établirait et en quoi leur omission serait inexacte. Les faits ainsi allégués sont irrecevables.

### **3.**

**3.1** L'appelant ne conteste plus sérieusement que l'intimée n'aurait pas exécuté les cinq ouvrages objets des cinq contrats d'entretien en 2018. Il reproche en revanche à l'autorité précédente de n'avoir pas retenu que les prestations de l'intimée étaient défectueuses et que l'avis des défauts avait été donné en temps utile. Bien que l'appel emmêle ces deux questions, il convient de les traiter distinctement, la question de l'avis des défauts devant être examinée en premier lieu.

Préalablement l'appréciation convaincante de l'autorité précédente selon laquelle ces travaux ont été exécutés en 2018 est ici confirmée.

La présidente a retenu que les témoins C.\_\_\_\_\_ et S.\_\_\_\_\_, bien qu'ayant été employés de l'intimée, n'étaient plus en rapports contractuels avec celle-ci au moment de leurs auditions respectives. Aucun d'entre eux n'était en conflit avec son ancienne employeuse et n'avait d'intérêt dans la procédure opposant les parties, de sorte que leurs témoignages apparaissaient fiables, ce qu'il y a lieu de confirmer. Il n'est ainsi pas critiquable de suivre C.\_\_\_\_\_, lorsqu'il expose avoir personnellement effectué les curages convenus des colonnes de chute des immeubles de l'appelant en 2018. Ceci a du reste été confirmé par S.\_\_\_\_\_.

S'agissant du contenu des rapports d'intervention, le témoin C.\_\_\_\_\_, qui les a remplis lui-même, a expliqué de manière convaincante qu'il n'indiquait pas systématiquement tous les détails des travaux effectués sur ce type de rapport. Les dates d'intervention, notamment, n'étaient pas nécessairement correctes, les travaux se déroulant parfois sur plusieurs jours. Lesdits rapports sont en effet, dans le contexte de contrats d'abonnement - dont l'existence n'est pas contestée par l'appelant -, établis de façon sommaire, à titre indicatif et essentiellement à usage interne. Il arrivait que des erreurs ou omissions soient en outre présentes sur ces rapports d'intervention, sans que cela entraîne une conséquence sur le travail réalisé et sur les factures envoyées. Les contradictions apparaissant sur ces rapports, dont se plaint l'appelant, ne permettaient ainsi pas, comme relevé par la première juge, de remettre en doute l'exécution des travaux commandés.

Concernant les rapports dont se prévaut l'appelant, lesquels démontreraient que les colonnes de chutes de ses immeubles n'ont pas été entretenues, il n'est pas critiquable d'écarter celui de D.\_\_\_\_\_ Sàrl au vu de l'historique des relations commerciales de l'associé-gérant de celle-ci avec l'administrateur de l'intimée, relevé par la présidente. En

outre, le rapport de D.\_\_\_\_\_ Sàrl a été établi plus de sept mois après la dernière intervention de l'intimée en novembre 2018. Tel que retenu par la première juge, compte tenu de l'utilisation quotidienne des colonnes de chute des immeubles, ce laps de temps est trop long pour déterminer si le nettoyage des colonnes a été effectué en novembre 2018. A plus forte raison, le rapport d'inspection de L.\_\_\_\_\_ SA du 29 avril 2020, et ainsi le témoignage de son auteur, F.\_\_\_\_\_, ne permettent pas de remettre en cause l'exécution des travaux en 2018, dès lors qu'ils concernent une inspection effectuée dix-huit mois après la dernière intervention de l'intimée.

L'appréciation de l'autorité de première instance, reposant ainsi tant sur des déclarations probantes que sur plusieurs pièces du dossier, est convaincante et doit être confirmée.

## **3.2**

**3.2.1** Aux termes de l'art. 367 CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220), après la livraison de l'ouvrage, le maître doit en vérifier l'état aussitôt qu'il le peut d'après la marche habituelle des affaires, et en signaler les défauts à l'entrepreneur, s'il y a lieu (al. 1). Chacune des parties a le droit de demander, à ses frais, que l'ouvrage soit examiné par des experts et qu'il soit dressé acte de leurs constatations (al. 2).

Selon l'art. 370 al. 3 CO, si les défauts ne se manifestent que plus tard, le maître est tenu de les signaler à l'entrepreneur aussitôt qu'il en a connaissance ; sinon, l'ouvrage est tenu pour accepté avec ces défauts.

**3.2.2** L'ouvrage livré est défectueux lorsqu'il diverge du contrat, ne possède pas les qualités promises ou les qualités auxquelles le maître pouvait s'attendre d'après les règles de la bonne foi (ATF 114 II 239 consid. 5a/aa, JdT 1989 I 162 ; TF 4A\_303/2023 du 26 mars 2024 consid. 4.1.1 ; TF 4A\_570/2020 du 6 avril 2021 consid. 3.1). L'ouvrage doit être dépourvu de défauts au moment de la livraison ; l'entrepreneur ne répond en principe pas de l'usure normale de l'ouvrage découlant de l'utilisation

prévue (TF 4A\_231/2016 du 12 juillet 2016 consid. 2.2 et les réf. citées). L'omission de vérifier l'ouvrage et d'aviser l'entrepreneur (art. 370 al. 2 CO), respectivement d'aviser immédiatement l'entrepreneur en cas de défaut caché (art. 370 al. 3 CO), entraîne dans l'un et l'autre cas une présomption irréfragable d'acceptation de l'ouvrage avec ses défauts. L'acceptation de l'ouvrage implique que l'entrepreneur est déchargé de toute responsabilité (art. 370 al. 1 CO), tandis que les droits du maître découlant de la garantie des défauts sont périmés (TF 4A\_303/2023 précité consid. 5.1 ; TF 4A\_570/2020 précité consid 4.1 ; TF 4A\_231/2016 précité consid. 4.1).

**3.2.3** Même si l'art. 367 al. 1 CO ne le dit pas expressément, l'avis des défauts apparents doit être donné aussitôt après leur découverte, c'est-à-dire sans délai (*unverzüglich*), à l'instar de la réglementation sur l'avis des défauts cachés (TF 4A\_303/2023 précité consid. 5.1 ; TF 4A\_570/2020 précité consid 4.1). Cela n'exclut pas que le maître prenne un bref délai de réflexion après la découverte du défaut, mais il doit se décider rapidement. Les circonstances du cas concret sont déterminantes pour apprécier si le maître a agi en temps utile (ATF 131 III 145 consid. 7.2, SJ 2005 I 321 ; ATF 118 II 142 consid. 3b, JdT 1993 I 300 ; TF 4A\_303/2023 précité consid. 5.1 ; TF 4A\_570/2020 précité consid 4.1).

Il y a découverte d'un défaut lorsque le maître en constate l'existence avec certitude, de manière à pouvoir formuler une réclamation suffisamment motivée. Cela suppose qu'il puisse en mesurer l'importance et l'étendue. Tel n'est pas déjà le cas lorsqu'apparaissent les premiers signes d'un défaut évolutif qui s'étend ou s'intensifie peu à peu, car cela amènerait le maître à dénoncer n'importe quelle bagatelle pour éviter d'être déchu de ses droits (cf. ATF 131 III 145 précité consid. 7.2 et ATF 118 II 142 précité consid. 3b ; TF 4A\_251/2018 du 11 septembre 2018 consid. 3.3 ; TF 4A\_293/2017 du 13 février 2018 consid. 2.2.3). Le délai court à compter du moment où le maître se rend compte - ou devrait se rendre compte, selon les règles de la bonne foi - que le défaut constitue une inexécution du contrat, et non pas un phénomène usuel qui ne dénote pas encore une dérogation au contrat (ATF 131 III 145 précité consid. 7.2 ;

ATF 117 II 425 consid. 2, JdT 1992 I 606 ; TF 4A\_251/2018 précité consid. 3.3 ; TF 4A\_293/2017 précité consid. 2.2.3). Il se peut que le recours à un expert soit nécessaire, mais le maître n'est pas tenu de le faire ; il peut donner un avis de défaut sur la base d'une simple présomption, avant même que le défaut ait été constaté avec certitude - et donc avant même que le délai d'avis ait commencé à courir (TF 4A\_293/2017 précité consid. 2.2.3 ; TF 4C.379/2001 du 3 avril 2002 consid. 3c).

La doctrine cite le cas où le maître annonce par avance qu'il n'acceptera pas l'ouvrage et tiendra l'entrepreneur pour responsable si l'expert mis en œuvre vient à constater l'existence d'un défaut ; un tel avis est jugé incomplet en ce sens qu'il doit être parachevé par la transmission du rapport de l'expert (Gauch, *Der Werkvertrag*, 6<sup>e</sup> éd., Zurich 2019, n. 2139). Dans une affaire où le maître, contrairement à ce qu'il avait annoncé, n'avait pas transmis les résultats de l'expertise mise en œuvre, le Tribunal fédéral a jugé que cette omission n'avait pas d'incidence. L'expertise portait uniquement sur l'origine du défaut et devait permettre d'identifier le responsable parmi plusieurs entrepreneurs en cause ; or, le maître avait donné au préalable un avis de défauts régulier aux divers responsables présumés, qui avaient ainsi été mis en mesure de sauvegarder leurs droits (TF 4A\_293/2017 précité consid. 2.2.3 et les réf. citées).

**3.2.4** L'avis des défauts n'est soumis à aucune exigence de forme particulière. Il doit toutefois indiquer précisément quels défauts sont découverts (ATF 107 II 172 consid. 1a, JdT 1981 I 598 ; TF 4A\_340/2020 du 10 septembre 2020 consid. 2.4 ; TF 4A\_235/2016 du 12 juillet 2016 consid. 2.2). Cette communication n'est toutefois pas suffisante. Le maître doit également exprimer la volonté de ne pas reconnaître l'ouvrage comme conforme au contrat et de mettre en cause la responsabilité de l'entrepreneur (*Rügepflicht*) (ATF 107 II 172 précité consid. 1a ; TF 4A\_251/2018 précité consid. 3.2 ; TF 4A\_293/2017 précité consid. 2.2.2). Une certaine précision quant à la description du défaut est de mise ; l'entrepreneur doit comprendre sur quels points son ouvrage est contesté. En revanche, le maître n'a pas à motiver plus longuement sa position ; en

particulier, il n'a pas à préciser l'origine des défauts dénoncés, ni à spécifier quels droits il entend exercer (TF 4A\_251/2018 précité consid. 3.2 ; TF 4A\_293/2017 précité consid. 2.2.2). L'essentiel est que l'entrepreneur comprenne sans hésitation que le maître entend s'en prendre à lui sur la base de sa responsabilité du fait des défauts. En règle générale, la simple communication des défauts implique déjà que le maître tient l'entrepreneur pour responsable ; il n'en va autrement qu'en présence de circonstances particulières, par exemple lorsque le maître signale les défauts dans le seul but de mettre en garde l'entrepreneur pour l'avenir (TF 4A\_293/2017 précité consid. 2.2.2 ; TF 4C.130/2006 du 8 mai 2007 consid. 4.2.1).

**3.2.5** Dans la mesure où le maître de l'ouvrage entend déduire des droits en garantie, il doit établir qu'il a donné l'avis des défauts en temps utile. La charge de la preuve s'étend donc également au moment où il a eu connaissance des défauts ainsi qu'au contenu de l'avis (ATF 118 II 142 précité consid. 3a ; ATF 107 II 172 précité consid. 1a *in fine* ; TF 4A\_303/2023 précité consid. 5.1).

### **3.3**

**3.3.1** Dans le cas d'espèce, l'appelant se prévaut de défauts non pas apparents mais cachés. On retiendra, contrairement à l'avis de la première juge, que les résiliations des contrats données le 3 avril 2019 (pièce 25) ne constituent pas des avis de défauts valables, faute déjà d'annoncer en quoi les prestations fournies, contractuellement prévues une fois par année, auraient été défectueuses.

On peine ensuite à trouver un avis de défaut valable.

L'appelant invoque « avoir mandaté des sociétés spécialisées » afin « de conduire une expertise sur l'état des colonnes de chute » (appel, p. 4 et all. 177 de la réponse et demande reconventionnelle du 18 février 2021). La première société a été D.\_\_\_\_\_ Sàrl qui, vu son but social, doit être considérée comme une spécialiste. L'appelant invoque d'ailleurs que le rapport du 15 juillet 2019 de cette société, établi sur la

base des images caméra effectuées le 25 juin 2019 (all. 179 à 181 de la réponse et demande reconventionnelle du 18 février 2021 et pièce 101), établissait la défektivité de l'exécution des ouvrages de l'intimée (all. 183 et 184 de la réponse et demande reconventionnelle du 18 février 2021 ; appel, p. 9). L'appelant n'invoque toutefois pas, ni ne prouve avoir transmis ce rapport à l'intimée avant la présente procédure, respectivement en temps utile. Dès lors que ce rapport indiquait que les colonnes du bâtiment sis chemin X. \_\_\_\_\_ 7 « étaient chargées ça doit faire minimum 2 ans qu'elles n'ont pas été vidées, nous avons contrôlé 3 colonnes », cet élément était suffisant pour que l'appelant puisse comprendre que l'ouvrage sur cet immeuble pouvait être défectueux. Il devait en conséquence faire à ce moment au plus tard un avis des défauts. Il ne l'a toutefois pas fait et est partant forclos sur ce point.

L'appelant invoque également les rapports de l'entreprise L. \_\_\_\_\_ SA qui établiraient les défauts. On ne connaît pas la date à laquelle le rapport de cette entreprise relatif à l'intervention du 28 avril 2020, portant sur les bâtiments sis chemin X. \_\_\_\_\_ 5 et 7 et long de dix pages, a été établi. Rien ne permet de retenir qu'il aurait été transmis en temps utile à l'intimée. Le courriel du 30 avril 2020 ne s'y réfère pas, précisant au contraire que l'envoi est accompagné uniquement d'une « vidéo de la colonne de chute de l'immeuble X. \_\_\_\_\_ 7 » et un courriel de F. \_\_\_\_\_ qui ne parle que de l'inspection dans une colonne de chute de cuisine du bâtiment au chemin X. \_\_\_\_\_ 7. Or comme on l'a vu ci-dessus, s'agissant de l'ouvrage effectué dans ce bâtiment, l'avis des défauts aurait dû être fait à réception du rapport de D. \_\_\_\_\_ Sàrl le 15 juillet 2019. Le courriel du 30 avril 2020 comme indiqué ci-dessus ne fait pour le surplus pas état de défaut pour d'autres bâtiments que celui du chemin X. \_\_\_\_\_ 7 et ne saurait partant être considéré comme constituant un avis des défauts pour les autres bâtiments de l'appelant. Respectivement si on devait considérer que le défaut dans un bâtiment du chemin X. \_\_\_\_\_ impliquait des défauts dans les autres, devrait-on alors retenir que l'avis des défauts aurait dû être fait à réception du rapport de D. \_\_\_\_\_ Sàrl, en juillet 2019, qui émettait par ailleurs des réserves sur l'état des conduites des bâtiments situés au chemin X. \_\_\_\_\_ 9.

L'entreprise L. \_\_\_\_\_ SA est également intervenue le 15 mai 2020 pour inspecter des colonnes de chute dans les immeubles rue V. \_\_\_\_\_ 31 et 33 et a retenu que celles-ci étaient bouchées. L'appelant, qui estime que ce rapport prouverait que les travaux ont été mal faits par l'intimée, n'invoque pas ni ne prouve l'avoir transmis en temps utile à l'intimée ou avoir transmis autrement à l'intimée un avis des défauts pour ces travaux. Dans ces circonstances, force est de constater qu'il est forclos à se plaindre de défauts dans l'exécution des ouvrages sur ces bâtiments par l'intimée.

**3.3.2** Au vu de ce qui précède, faute pour l'appelant d'avoir prouvé, pour aucun des cinq contrats d'entretien relatifs à ses cinq bâtiments, qu'il aurait fait en temps utile l'avis des défauts pour les travaux effectués en 2018, il est forclos à se prévaloir des règles y afférentes. Cela rend sans objet ses contestations s'agissant de l'existence de défaut, l'appelant ne pouvant rien en tirer.

Au demeurant, on ne saurait considérer qu'en présence de défauts cachés, que le maître soupçonne, celui-ci serait libre de faire intervenir quand il voudrait un professionnel afin de se rendre compte de la réalité de tels défauts. Cela lui permettrait en effet de retarder le moment où il aurait la certitude de tels défauts cachés et ainsi le moment où il doit les annoncer à l'entrepreneur. Ce n'est pas la volonté du législateur, qui impose, en matière de garantie pour défaut, une exigence de célérité au maître d'œuvre (cf. TF 4A\_55/2012 du 31 juillet 2012 consid. 7.2 ; TF 4A\_53/2012 du 31 juillet 2012 consid. 6.2 ; TF 4C.159/1999 du 28 juillet 2000 consid. 1b/bb s'agissant d'un lourd système de prise de décision interne du maître d'ouvrage). Or force est de constater que bien que l'appelant indique que les défauts se sont « manifestés seulement avec une multiplication des incidents (tuyaux bouchés, débordements, inondations) », il ne prouve pas avoir entrepris en temps utile de rechercher si ces incidents – dont on ignore totalement à quelle date ils sont survenus – étaient dus à une mauvaise exécution des obligations de l'intimée découlant des cinq contrats d'entretien signés entre les parties.

A cet égard, il convient donc de retenir que l'appelant n'a pas respecté les incombances qui sont les siennes après la livraison des ouvrages en 2018.

**3.4** L'appelant semble encore soutenir, en fin de son appel, que l'intimée aurait dissimulé les défauts. Ceux-ci seraient donc invocables en tout temps conformément à l'art. 370 al. 1 CO. Il fonde un tel grief sur le fait que les passages caméra n'ont pas été mentionnés sur les rapports d'intervention de sorte que l'appelant aurait été « privé de la possibilité de vérifier les vidéos ».

En l'état, une telle omission dans les rapports d'intervention n'apporte pas la preuve d'une dissimulation intentionnelle par l'intimée d'un défaut, dès lors déjà qu'il suffisait à l'appelant de se référer aux contrats d'entretien qui imposaient à l'intimée de procéder à un contrôle caméra après intervention. Le seul fait que ce contrôle ne figure pas encore sur les rapports d'intervention ne prouve ainsi aucunement que l'intimée aurait dissimulé un défaut. Le grief est rejeté.

#### **4.**

**4.1** Finalement, l'appelant invoque que l'autorité précédente aurait constaté à tort qu'il n'avait pas apporté la preuve que les travaux de curage n'auraient pas ou pas bien été exécutés en 2015, 2016 et 2017.

**4.2** En l'espèce, les parties ont conclu les contrats d'entretien visés en octobre 2016. L'appelant reproche ainsi en vain à l'intimée de n'avoir pas prouvé avoir effectué les travaux en 2015.

L'appelant n'indique pas où il aurait allégué que les travaux censés avoir été faits en novembre 2016 ne l'auraient pas été. Faute d'allégation en temps utile, son grief est irrecevable. Au demeurant s'agissant des années 2016 et 2017, C.\_\_\_\_\_, ancien employé de l'intimée et jugé crédible lors de son audition dès lors qu'il n'avait alors aucun lien avec aucune des parties, a attesté être intervenu une fois par année en 2016 et 2017 (ad all. 27 et ad all. 260). Ce fait a également été

corroboré par D.\_\_\_\_\_, ancien concierge de l'immeuble (ad all. 27). De telles preuves permettent de confirmer l'appréciation de l'autorité précédente que les travaux que l'intimée devait faire en 2016 et 2017, par ailleurs payés par l'appelant, l'ont été. A cet égard, on relèvera que le témoin F.\_\_\_\_\_, que l'appelant invoque en faveur de la théorie contraire, a reconnu ne pas maîtriser la technique des nettoyages mécaniques (procès-verbal d'audition de F.\_\_\_\_\_, p. 37), soit ceux convenus entre les parties, de sorte qu'on voit mal comment il aurait pu indiquer quand aurait été fait le dernier nettoyage et exclure notamment qu'il l'ait été plus de deux, voire trois ans avant son intervention. D'ailleurs, s'agissant de savoir ce qui s'était passé en novembre 2018, le témoin F.\_\_\_\_\_ a indiqué que « c'est clair que l'on ne maîtrise pas ce qui s'est passé sur la période écoulée ». C'est dire que son témoignage ne suffisait pas à écarter ceux qui précèdent amenant à la conclusion que les travaux dus en 2016 et 2017 et par ailleurs payés avaient été exécutés.

Reste donc la question uniquement de la défectuosité des travaux exécutés en 2016 et 2017. Ici également à l'instar des travaux effectués en 2018, on constate que l'appelant n'apporte pas la preuve qu'il aurait effectué l'avis des défauts, en plus de prouver les défauts, en temps utile. Il ne mentionne à cet égard même pas à quelle date il aurait donné l'avis des défauts pour les années 2016 et 2017. Sa conclusion reconventionnelle en remboursement des sommes payées a, dans ces conditions, été rejetée à juste titre.

**5.** Au vu de ce qui précède, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté selon la procédure de l'art. 322 al. 1 *in fine* CPC, et le jugement entrepris confirmé.

Vu l'issue du recours, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'416 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à procéder.

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile  
prononce :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'416 fr. (mille quatre cent seize francs), sont mis à la charge de l'appelant B.\_\_\_\_\_.
- IV.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Urs Portmann (pour B.\_\_\_\_\_),
- Me Lionel Zeiter (pour R.\_\_\_\_\_ SA),

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Madame la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral ; RS 173.110), le cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

La greffière :