

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-05-072432-022

DATE : 14 février, 2003

SOUS LA PRÉSIDENTE DE : L'HONORABLE JEAN CRÉPEAU, J.C.S.

SYLVIA McVICAR
Et
WOLFGANG SCHNEIDER
Requérants

C.
PAULINE DESJARDINS
Et
JEAN-MARC DUPUIS
Intimés

Et
DOMINIQUE SAUNIER
Et
PIERRE RICHARD
Mis en cause

JUGEMENT

[1] Par jugement du 11 décembre 2002, l'Honorable Juge en chef Lyse Lemieux, a désigné le soussigné pour disposer de cette cause entendue et prise en délibéré par l'Honorable James T. Kennedy, décédé le 20 novembre 2002.

[2] Après avoir pris connaissance des procédures, des pièces et des mémoires en faits et en droit soumis par les avocats des parties, conformément à l'ordonnance rendue par feu le juge Kennedy, le Tribunal a rencontré les avocats afin de faire le point sur la preuve administrée devant le juge Kennedy.

[3] Les avocats au dossier ont convenu que le juge soussigné pouvait se dispenser d'écouter la cassette de l'audition puisque les mémoires soumis contiennent un résumé satisfaisant des faits mis en preuve.

[4] En outre, les avocats des intimés et des mis en cause ont informé le soussigné que les termes de l'ordonnance de sauvegarde émise par l'Honorable Herbert Marx le 27 juin 2002 constitueraient un *modus vivendi* acceptable pour régler le différend opposant les parties. Seule l'avocate des requérants a montré quelques réticences à accepter, au nom de ses clients, cette situation prévalant depuis l'ordonnance de sauvegarde.

LES PROCÉDURES :

[5] Les trois parties au litige sont signataires d'une convention de copropriété indivise d'un immeuble de 3 étages, plus un sous-sol. Les requérants habitent le 2^e étage, les mis en cause le 1^{er} étage et les intimés le rez-de-chaussée et le sous-sol.

[6] Le sous-sol a une superficie de 117 mètres carrés, (1260 pi. car.).

[7] À l'arrière du sous-sol se trouve un espace mesurant 15.7 mètres carrés (169 pi. car.) contenant la chaufferie de l'immeuble et des espaces de rangement pour les propriétaires du premier et du deuxième étage.

[8] La convention de copropriété indivise stipule que les propriétaires des premier et deuxième étages ont **accès à un espace de rangement au sous-sol.**

[9] C'est l'accès à cet espace de rangement qui a constitué la pierre d'achoppement des relations des 3 copropriétaires indivis de cet immeuble en 2002.

[10] Par leur requête en jugement déclaratoire, les propriétaires du 2^e étage demandent à la Cour supérieure de déclarer, entre autres: "que les escaliers extérieurs, les vides techniques, les escaliers de sauvetage, les accès aux espaces de rangement, le passage donnant accès à la ruelle, constituent selon la convention, des parties à usage commun.

[11] Les intimés (propriétaires du rez-de-chaussée), ont contesté la requête et demandent au tribunal de déclarer que les requérants et les mis en cause ne peuvent accéder à leur espace de rangement situé au sous-sol, sans aviser préalablement les intimés, et ce, même en leur absence, afin que ces derniers soient avisés de leur présence sauf en cas d'urgence.

[12] La requête pour jugement déclaratoire a été signifiée en mai 2002 mais dès le 15 juin, les intimés ont demandé une ordonnance de sauvegarde contre les requérants et les mis en cause.

[13] L'Honorable juge Herbert Marx, après audition des avocats, a rendu une ordonnance de sauvegarde le 27 juin 2002 dans les termes suivants:

"POUR LES MOTIFS EXPRIMÉS VERBALEMENT ET ENREGISTRÉS, LE TRIBUNAL:

"ORDONNE aux requérants Sylvia McVicar et Wolfgang Schneider et aux mis en cause Dominique Saulnier et Pierre Richard de communiquer avec les intimés, Pauline Desjardins et Jean-Marc Dupuis au numéro de téléphone (514)-521-4427 et de frapper à la porte, le cas échéant, avant d'accéder à leurs espaces respectifs, soit rangement et équipement communs situés au sous-sol.

ORDONNE l'exécution provisoire nonobstant appel, pour valoir jusqu'à ce qu'un jugement final soit rendu à l'égard de la requête en jugement déclaratoire présentée par le requérant dans le présent dossier.

Frais à suivre."

HISTORIQUE :

[14] Les intimés Jean-Marc Dupuis et Pauline Desjardins sont propriétaires depuis 1976 d'un triplex portant les numéros civiques 4238-4240-4242 de la rue Fabre à Montréal. En 1982 ils décident de le convertir en copropriété indivise. Ils vendent donc l'appartement du 1^{er} étage aux mis en cause Saunier et Richard, et celui du 2^e étage à Dame Francine Tousignant, se réservant pour eux le rez-de-chaussée, et la majeure partie du sous-sol. Les intimés s'attribuent également le garage situé à l'arrière de la propriété donnant sur une ruelle.

[15] La convention signée le 9 novembre 1982 dont les extraits seront cités plus loin, prévoit que les propriétaires indivis du premier et du 2^e étage ont accès à l'espace de rangement situé au sous-sol.

[16] Cet immeuble est mitoyen des deux côtés. La moitié de l'immeuble, en profondeur est plus étroite à l'arrière pour permettre un accès à la ruelle par une sorte de couloir.

[17] Le plan des lieux est joint en annexe au présent jugement.

[18] À l'origine, le garage comportait deux portes pour permettre le stationnement de deux véhicules. Au fond du garage se trouve une porte pour aller au rez-de-chaussée du logement et immédiatement à côté un escalier pour descendre au sous-sol et ainsi accéder aux espaces de rangement et à la chaufferie.

[19] Ainsi, pour accéder à leur espace de rangement les occupants du 1^{er} et du 2^e étage doivent descendre par un escalier extérieur qui donne accès au passage en direction de la ruelle, puis emprunter la porte de garage pour y pénétrer et aller au sous-sol. Ils n'ont aucun accès intérieur à cette partie du sous-sol.

[20] En 1983, bénéficiant d'une subvention accordée par la Ville de Montréal pour l'élimination des hangars extérieurs, les intimés Desjardins et Dupuis ainsi que Francine Tousignant obtiennent l'autorisation de la Ville de Montréal de démolir un hangar de 2 étages en bois et tôle érigé sur un garage.

[21] Ils obtiennent aussi l'autorisation d'installer un escalier de 3 étages, de refaire la galerie du 2^e étage et installer un garde-corps (pour une terrasse), réparer le mur de brique arrière et, ajoute le document émis par la Ville de Montréal, le garage doit être remis en bon état.

[22] Les intimés ont reçu une subvention pour ces travaux de démolition et de réparations.

[23] Les intimés en ont alors profité pour transformer le garage en pièce d'eau. Ils y ont installé un bain tourbillon Jacuzzi, une douche, une table, un lavabo et refait complètement en bois et en tuile le revêtement intérieur.

[24] Les requérants prétendent que ces travaux ont été effectués sans autorisation de la Ville. Mais là n'est pas le litige en réalité, cette absence d'autorisation ne constituant qu'un irritant au point de vue légal.

[25] L'effet réel de la transformation du garage en salle d'eau est le suivant: alors que les occupants des 1^{er} et 2^e étages accédaient par le garage au sous-sol à leur espace de rangement sans aucunement déranger l'intimité des occupants du rez-de-chaussée, voilà qu'avec la salle d'eau, les requérants et mis en cause se trouvent maintenant dans la situation où ils peuvent rencontrer les intimés dans leur Jacuzzi s'ils se présentent à la porte extérieure pour accéder à leur espace de rangement.

[26] Au fil des ans, il se serait établi un usage en vertu duquel les occupants des 1^{er} et 2^e étages téléphonaient aux intimés pour les prévenir de leur intention de se rendre à leur espace de rangement où ils entreposent divers objets d'usage non courant, tels pots de fleurs, vêtements saisonniers, skis, bicyclette etc. En réalité, sans qu'aucune statistique n'ait été produite, il semble que les requérants et mis en cause n'avaient pas d'affaire à l'espace de rangement plus qu'une fois par mois sauf, peut-être l'été, pour y ranger leur bicyclette au cas d'intempéries. De plus, les amateurs de bicyclette avaient

pris l'habitude de ranger leur bicyclette sous l'escalier dans un espace qu'on appelle vide technique à l'entrée du couloir menant à la ruelle.

[27] En 1987, Francine Tousignant vend son unité du 2^e étage à Wolfgang Schneider qui en vend subséquemment la moitié à sa conjointe Sylvia McVicar. Monsieur Schneider était aussi désigné par l'assemblée des propriétaires administrateur de l'immeuble.

[28] Depuis 1987 jusqu'en 2001, les relations des parties ont coulé dans l'huile. Dans un interrogatoire au préalable, monsieur Schneider a admis que lorsqu'il voulait accéder à son espace de rangement, il prévenait les occupants du rez-de-chaussée pour éviter d'offenser leur pudeur.

LE LITIGE :

[29] En février 2002, alors que les intimés sont à l'extérieur du pays depuis quelques mois madame Saunier occupant du 1^{er} étage perçoit un bruit étrange provenant de la fournaise. Ils se rendent à la porte donnant accès à la salle d'eau pour constater que le code de la serrure a été modifié et qu'ils sont incapables de pénétrer au sous-sol pour vérifier la défektivité du système de chauffage.

[30] L'administrateur de l'immeuble monsieur Schneider doit alors faire appel à un serrurier pour faire ouvrir la porte.

[31] Soulignons qu'à partir de l'automne 2001, les parties ont débuté des négociations pour transformer leur droit de copropriété indivise à une copropriété divise. Mais elles ont rencontré plusieurs difficultés, et encore aujourd'hui, cette situation n'est pas réglée.

[32] Ainsi, lors d'une assemblée du 11 novembre 2001 les propriétaires ont convenu de modifier certaines dispositions de la convention relativement aux clés des appartements. Il y est décrété que les clés des appartements seront rendues à leur propriétaire. Seule la clé de la porte de la cour arrière donnant accès à la ruelle et celle de la porte extérieure de la pièce du 4238 donnant sur la ruelle et permettant accès aux services et aux espaces de rangement au sous-sol sera conservée par les propriétaires du 4240 et 4242. Il y est aussi stipulé que les propriétaires du 4238 (les intimés) devront aussi munir d'une serrure la porte menant de leur logement à la pièce d'eau où sont susceptibles de passer les autres propriétaires pour accéder aux espaces de rangement.

[33] À l'occasion de cette assemblée, des dissensions sont survenues relativement à la rénovation de la salle d'eau et au remplacement de la pompe de l'unité de chauffage qui s'était avérée défectueuse à plusieurs occasions; également, des problèmes d'écoulement d'eau dans la salle d'eau... pour lesquels les intimés réclamaient le paiement d'une facture de réparations pour corriger la situation.

[34] Les autres propriétaires ont refusé d'assumer cette dépense considérant que la salle d'eau avait été transformée sans autorisation par les seuls propriétaires Dupuis et

Desjardins et en conséquence qu'ils devaient assumer les coûts d'entretien de cette pièce.

[35] Cette assemblée des propriétaires permet de constater que les germes de la discorde entre les copropriétaires mûrissent et sont à la veille d'atteindre leur maturité.

[36] Suite à l'événement de la pompe circulatrice, le requérant Schneider écrit aux intimés Richard et Dupuis pour leur faire part des événements et leur reprocher le changement de code de la serrure.

[37] En réponse le même jour (par courriel) Dupuis reproche à Wolfgang d'être pénétré dans l'appartement sans autorisation:

"Vous n'aviez aucun droit de pénétrer dans notre appartement sans notre autorisation même en cas d'urgence. Nous sommes facilement rejoignables et vous n'avez aucune raison qui justifie de forcer notre porte et encore moins de changer les serrures des portes de notre appartement. C'est une violation de propriété et vous êtes passibles de poursuites judiciaires.

...

Vous n'êtes pas autorisés à pénétrer dans notre appartement sans nous prévenir et nous allons refaire changer les serrures et aviser le serrurier que nous sommes les seuls autorisés à manipuler ces serrures. Si vous avez besoin de pénétrer dans notre appartement, vous devrez nous aviser et nous prendrons les mesures qui s'imposent pour vous donner accès en cas d'urgence et pour accéder à vos espaces de rangement. Si vous tentez une nouvelle effraction nous préviendrons la police."

[38] Ces échanges du 20 février 2002 ont donné évidemment ouverture à une mise en demeure adressée le 5 mars par le mis en cause aux intimés leur rappelant les dispositions de la convention de copropriété. Puis le 4 mai 2002, les intimés écrivent

aux requérants et mis en cause et les informent qu'ils ont changé toutes les serrures extérieures de leur appartement afin d'en assurer le caractère privé.

[39] Le courriel ajoute:

"Pour ce qui est de l'accès aux espaces de rangement et l'entretien des équipements communs, il vous suffit de communiquer avec nous pour vous faire ouvrir la porte donnant accès à ses équipements. Vous trouverez ci-joints les numéros de téléphone où vous pouvez nous rejoindre..."

[40] Rappelons que les intimés se trouvent à ce moment-là dans l'État du Michigan aux États-Unis. L'intimée Pauline Desjardins suit un cours post-doctoral en sciences sociales et l'intimé Dupuis est aussi professeur au Michigan Technological University.

[41] Peut-être serait-il utile de remarquer à ce stade que tous les intervenants dans cette affaire sont des universitaires bardés de diplômes.

[42] Après la dernière lettre du 5 mai des intimés, les procédures judiciaires sont initiées par les requérants Wolfgang Schneider et als. La convention de copropriété stipule à sa dernière page et au dernier article:

"Les parties aux présentes devront s'efforcer de résoudre tout problème d'interprétation ou d'application de la présente convention par discussions entre elles; advenant le cas où ces discussions s'avèreraient infructueuses, tout différend dans l'interprétation ou l'application de la présente convention sera soumis à un juge de la Cour supérieure siégeant dans le district de Montréal."

LA CONVENTION DE COPROPRIÉTÉ INDIVISE :

[43] La convention a ainsi défini les parties réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire et les parties à usage commun de l'immeuble.

A) Partie réservée à l'usage **exclusif** d'un copropriétaire:

Les parties conviennent d'attribuer à chaque propriétaire dudit immeuble une partie réservée à son usage exclusif comme suit, savoir:

La partie de première part:

(les requérants Schneider et McVicar). Le 4242 rue Fabre à Montréal, un espace de rangement situé dans la salle des fournaies et l'utilisation du toit de l'immeuble.

La partie de seconde part:

Le 4240 rue Fabre, un espace de rangement situé dans la salle des fournaies et l'utilisation des 2/3 des toits des garages.

La partie de troisième part:

Le 4238 rue Fabre ainsi que le sous-sol sauf les deux espaces de rangement décrits plus haut devant servir aux autres copropriétaires, les garages et la cour arrière ainsi que l'utilisation du tiers du toit des garage.

Est réservé à l'usage exclusif de chacun des copropriétaires indivis:

1o les balcons et patios extérieurs attenants à chaque appartement qui sont des parties réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire;

B) Partie à usage commun de l'immeuble:

1o Toute partie de l'immeuble qui n'est pas affectée à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires est une partie à usage commun, ... et en général tout ce qui n'est pas affecté à l'usage exclusif d'un copropriétaire et qui par nature, caractère et situation est, par contre, indispensable pour la jouissance et l'entretien de l'immeuble même.

2o Sans restreindre la généralité de ce qui précède, sont parties à **usage commun** notamment:

- e) les escaliers extérieurs, les vides techniques, les escaliers de sauvetage, les accès aux **espaces de rangement**, le passage donnant accès à la ruelle, etc....
- f) les locaux qui sont par nature d'usage commun;
- g) la salle des fournaies avec équipement et machinerie comprenant le système de chauffage central en entier incluant toute partie située dans une section à usage exclusif, y inclus les canalisations d'arrivée de gaz, la plomberie pour l'arrivée et la circulation de l'eau chaude, les radiateurs, la fournaie et le système de contrôle...

[44] En outre, la clause 6 du titre **entretien et réparations** ajoutait:

"Chaque propriétaire aura droit d'accès à la partie réservée à l'usage exclusif d'un autre copropriétaire en l'absence de ce dernier aux fins de réparations

nécessaires et urgentes. En cas d'intrusion pour ces causes, le copropriétaire intrus s'engage à en informer le copropriétaire de sa partie concernée."

N.B. Cette clause fut modifiée lors de l'assemblée du 6 novembre 01 par le retrait des clés, tel que vu ci-haut.

LA CONVENTION PRÉVOIT AUSSI LA VACANCE PROLONGÉE D'UNE DES PARTIES:

En cas d'absence prolongée d'une partie, (une absence excédant 45 jours), la partie devra donner mandat à l'autre partie pour la représenter aux termes des présentes concernant les actes d'administration et exigeant célérité, à défaut de quoi, toute décision, acte et action accomplis par la partie qui reste, durant telle absence prolongée de la part d'une autre partie, et se rapportant purement à des actes purement administratifs et/ou de conservation exigeant célérité, seront présumés ratifiés par la partie absente.

[45] Les intimés ont été absents de leur propriété durant près d'un an, et c'est durant cette période qu'ils ont décidé de changer le code d'accès de la porte de la salle d'eau donnant dans la ruelle permettant aux autre copropriétaires d'accéder au sous-sol.

[46] Ce faisant, les intimés étaient en violation de la convention de copropriété.

L'USAGE SUPPLANTE-T-IL LA CONVENTION?

[47] Au paragraphe 8 de leur requête en jugement déclaratoire, les requérants allèguent:

"Par pudeur, tolérance et respect des intimés, les requérants et mis en cause ont pris l'habitude de s'annoncer quand ils avaient affaire au sous-sol; cependant

afin d'éviter cette démarche fastidieuse et contraignante, ils ont proposé aux intimés entre autre solution, d'ériger une cloison pour isoler leur espace bain du passage et de l'escalier commun menant au sous-sol, ce que ces derniers ont refusé."

[48] Lors de son interrogatoire hors Cour sur affidavit tenu le 11 juin 2002, Me Gilbert, avocat des intimés, (question 108) interroge le requérant ainsi:

"Q. Donc si je comprends bien, il y a une habitude qui s'est installée de les aviser préalablement avant d'accéder, avant de se rendre au sous-sol, est-ce que c'est le cas?"

R. Hum... Le cas, c'était que ...qu'on a appelé si on ne savait pas s'ils sont là, pour éviter qu'on ouvre la porte et se rendre dans le sous-sol quand ils sont dans leur Jacuzzi.

Q. 112. O.K. et cependant, si vous avez un doute que quelqu'un peut se trouver là, je comprends que vous avez pris l'habitude d'aviser avant, justement pour éviter de trouver quelqu'un dans le Jacuzzi au moment d'ouvrir la porte?"

R. Non, la façon dont... que j'ai accédé au sous-sol c'est que j'ai appelé, j'ai laissé un message, j'ai dit: je descends dans 5 minutes. J'ai frappé à la porte pour vérifier qu'il y a personne dans le Jacuzzi et j'ai rentré.

Q. 113. O.K. mais je comprends que vous preniez une façon de faire qui faisait en sorte que vous vous annonciez au cas où il y a quelqu'un dans le Jacuzzi; est-ce que c'est le cas?"

R. Au cas où il y a quelqu'un dans le Jacuzzi, oui."

[49] Les mis en cause pour leur part plaident au paragraphe 17 de leur mémoire ceci:

"L'accès aux espaces de rangement situé au sous-sol n'a jamais été restreint par les intimés. Les mis en cause et les requérants ont toujours eu un accès aux espaces de rangement et aux espaces à usage commun situé au sous-sol en avisant les intimés avant de se présenter et ce, dans le but de préserver leur intimité puisqu'ils ont changé la vocation du garage et ce, sans l'approbation des copropriétaires, contrairement à la convention de copropriété qui a été préparée à la demande des intimés."

[50] Enfin les intimés eux-mêmes plaident au paragraphe 16 de leur mémoire:

"Considérant qu'il a été mis en preuve qu'un usage avait été établi entre l'ensemble des copropriétaires à l'effet que les requérants et les mis en cause

avisent préalablement les intimés avant d'accéder à la porte PC (accès par la ruelle) et qu'ils cognent à la porte arrière avant d'y entrer, le Tribunal ne pourrait admettre en aucune façon un accès libre et sans restriction au sous-sol."

DISCUSSION :

[51] En vertu de la convention, les propriétaires du 1^{er} et 2^e étages ont un accès illimité aux espaces de rangement situés au sous-sol de l'immeuble.

[52] À l'origine, cet accès s'effectuait par le garage qui, bien que propriété exclusive du propriétaire du rez-de-chaussée, devait par interprétation de l'intention des parties, permettre l'accès au sous-sol par le garage.

[53] Cependant, en transformant le garage en pièce d'eau, les intimés lui ont donné un caractère *privé* qui modifiait certainement l'esprit de la convention.

[54] Or, pour pallier cet inconvénient, les copropriétaires, sur une période de plus de 15 ans, ont pris l'habitude de prévenir l'occupant du rez-de-chaussée de leur intention d'accéder aux espaces de rangement afin de ne pas déranger leur intimité.

[55] Que cette transformation ait eu lieu avec ou sans autorisation de la Ville, et avec ou sans autorisation des copropriétaires, ne modifie en rien la situation puisque les deux copropriétaires visés ont toléré puis accepté la situation en prévenant de leur visite.

[56] Il faut bien se rendre à l'évidence que les espaces de rangement dont il est question ne constituent pas des endroits que l'on fréquente tous les jours. Bien que la fréquence n'ait pas été établie, nul doute qu'une visite à chaque changement de saison

constitue une fréquence raisonnable. Même en multipliant par 2 ou 3 ces visites, les copropriétaires n'ont pas fait la preuve qu'ils avaient besoin d'accéder à l'espace de rangement quotidiennement ni même sur une base d'une fois la semaine.

[57] C'est pourquoi, tous les copropriétaires se sont accommodés d'un usage de bon voisinage savoir de prévenir de leur visite.

[58] Si l'usage n'avait été en vigueur que quelques mois ou quelques années, il ne fait pas de doute que l'on ne pourrait affirmer que l'usage a modifié la convention.

[59] Mais cet usage dure depuis plus de 15 ans. Au surcroît, les requérants n'ont pas connu la situation antérieure car lorsqu'ils ont acquis de madame Tousignant leur unité de copropriété au 2^e étage, la salle d'eau était devenue un fait accompli, le garage ayant perdu sa destination.

[60] Quant à ordonner aux intimés d'ériger une cloison, telle ordonnance n'entrerait pas dans le cadre d'une requête en jugement déclaratoire, la compétence de la Cour supérieure étant limitée à l'interprétation de la convention au cas de différend.

[61] Par ailleurs, il a été mis en preuve qu'aucun autre accès au sous-sol n'est possible vu l'état de mitoyenneté de l'immeuble de chaque côté.

[62] Il ne reste donc qu'une seule porte pour accéder au sous-sol savoir celle identifiée par les lettres PC sur le plan en annexe, porte donnant à la ruelle et par laquelle les copropriétaires doivent entrer, puis traverser la salle d'eau pour emprunter l'escalier vers le sous-sol.

[63] Cette situation a été créée par les intimés eux-mêmes et ils devront malheureusement en subir les conséquences.

[64] En outre, les requérants et les mis en cause ont toujours eu accès à leur espace de rangement jusqu'au jour où en février 2002, absents de leur appartement depuis plusieurs mois, les intimés ont décidé de modifier le code d'accès à la salle d'eau (par la ruelle, porte P.C.). Les intimés sont donc responsables de l'état de fait qui a entraîné les présentes procédures.

CONCLUSIONS :

[65] La requête comprend 5 conclusions dont une seule est pertinente au présent débat, soit celle relative à l'accès aux espaces de rangement et aux espaces communs définis par la convention de copropriété.

[66] Il n'est donc pas nécessaire dans un jugement déclaratoire de répéter ce que dit clairement la convention sauf pour souligner les dispositions de l'article 1426 du Code civil du Québec qui énonce:

"On tient compte, dans l'interprétation du contrat, de sa nature, des circonstances dans lesquelles il a été conclu, de l'interprétation que les parties lui ont déjà donnée ou qu'il peut avoir reçue, ainsi que des usages."

[67] Le Tribunal donnera donc acte au trois parties de l'usage développé au cours des 15 dernières années en vertu duquel les requérants et les mis en cause bénéficient d'un accès aux espaces de rangement situés au sous-sol de l'immeuble sans limite

dans le temps mais à la condition, tel qu'établi par l'usage, de prévenir par téléphone les intimés de leur intention de se rendre au sous-sol, et de frapper à la porte avant d'entrer.

[68] Cette règle vaut dans tous les cas où les intimés sont présents.

[69] Si les intimés sont absents, à la connaissance des autres occupants, il va de soi que les requérants et mis en cause pourront entrer par la porte de la salle d'eau et accéder au sous-sol sans avertissement.

[70] En outre, en cas d'urgence, les parties n'ont pas à prévenir de leur visite au sous-sol pour vérifier tout problème de chauffage, d'alimentation en eau, d'électricité etc.

[71] **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL:**

[72] **ACCUEILLE** la requête en partie;

[73] **DONNE ACTE** de l'usage intervenu entre les parties quant à l'accès aux espaces de rangement;

[74] **DÉCLARE** que sauf au cas d'urgence, les occupants du 1^{er} et du 2^e étage

devront téléphoner aux intimés occupants du rez-de-chaussée pour avertir de leur visite et cogner à la porte avant d'entrer;

[75] **Le tout avec dépens contre les intimés**, tant en faveur des requérants que des mis en cause.

JEAN CRÉPEAU, J.C.S.

Me Roberte B. de Gage
Procureure des Demandeurs-Requérants

Me Daniel Gilbert
Procureur des Intimés

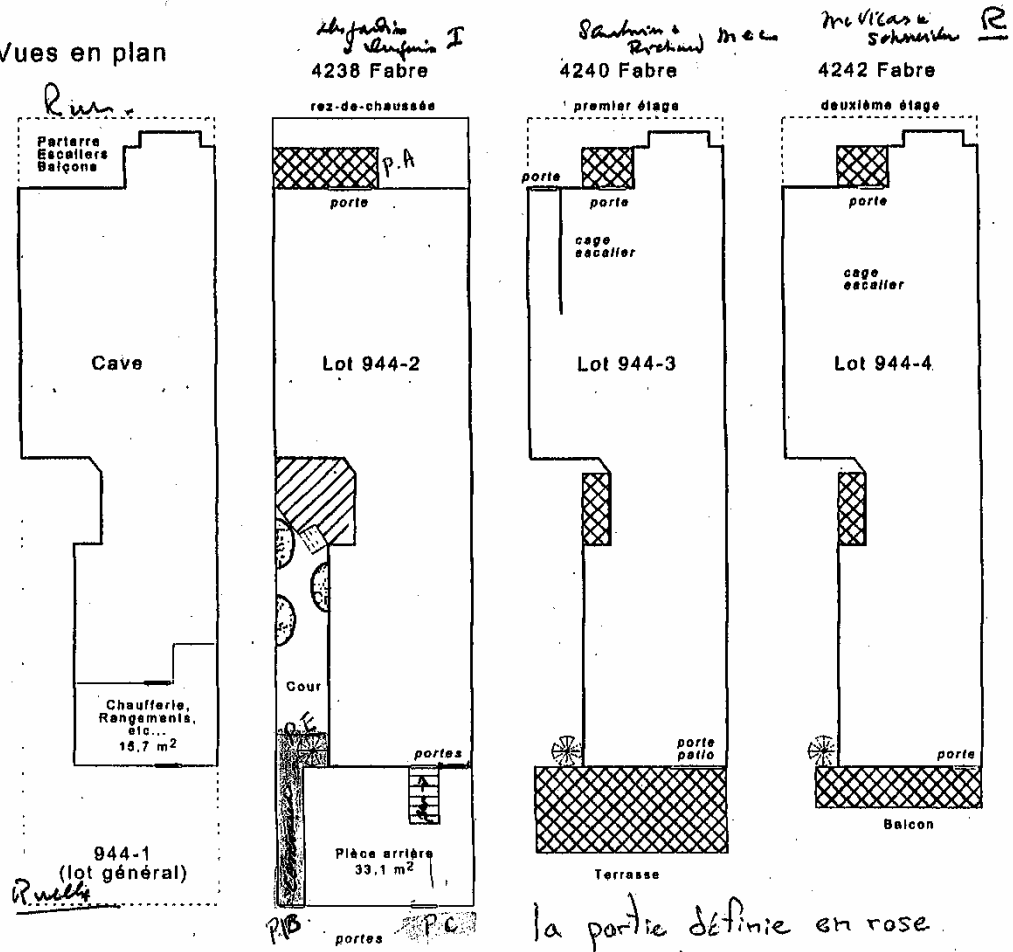
Me Richard Harvey
Guérette, Brossard
Procureurs des Mis en cause

Nature: Jugement déclaratoire
Date d'audience : Les 30 septembre et 1^{er} octobre 2002

500-05-072 32-022 R-2

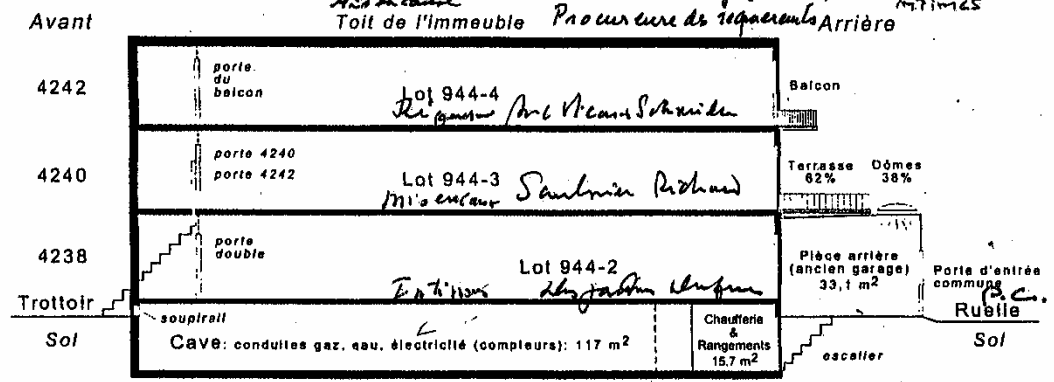
1^{er} octobre 2002

Vues en plan



la partie définie en rose correspond au passage commun jusqu'à la ruelle. *Dalstein* procureur des intimés
Richard Henry procureur des requérants
 No. 1012 B. de Gage Procureur des requérants

Vue longitudinale étagée



Le gros oeuvre de l'immeuble est figuré par les traits épais

Pjhr290501

500-05-072432-022

PAGE : 2