



COUR SUPRÊME DU CANADA

RÉFÉRENCE : Zardev Inc. c.
Dydzak, 2026 CSC 27

APPEL ENTENDU : 10 novembre
2025

JUGEMENT RENDU : 24 juillet
2026

DOSSIER : 41291

ENTRE :

Zardev Inc.
Appelante

et

**Joseph J. Dydzak, Élise Cloutier,
Marilyn Dalton, Nicolas Beauchamp,
Christiane Leduc, Rémi Beaudry,
Hervé Boscher, Marie-Suzanne Boscher,
Fiducie familiale Lac Masson (2017),
Robert Carsley, Fiducie J. Cheaib,
Marie-Chantal Gariépy, Serge Gauvin,
France Gauvin, Fiducie Yves Gauvin,
Warren Grzywacz, Jean Lacroix,
Lucie O'Dowd, Rachel Landry,
Josée Voisard Lefebvre, Louis B. Lépine,
Shoula Cohen, Vickie Guillevin-Magnier,
Fiducie de protection Jean Claude Medalsy,
Alain Paquet, Frances Rubinger,
Roselyne Rovira, Claude Verville,
Édith Fournier, Harold Zackon,
Serge Baril, Aline Dubé,
Denis Bélanger, Marc Bouvrette,
William R. Collier, Jonathan Marcoux,
Émile Gorak Savard, Natacha Garoute,
Valéria Wlusek Rosenbloom, Henri H. Boucher,**

**Sylvain Brosseau, Rachel Bergeron,
Michel Lagueux, Michele Fearon,
Richard O'Doherty, Francisco Durazo,
Sylvia Garza De Durazo, Patrick Garneau,
Émilie St-Vincent-Gagnon et Michael Weinerman**
Intimés

CORAM : Le juge en chef Wagner et les juges Karakatsanis, Côté, Rowe, Martin, Kasirer, Jamal, O'Bonsawin et Moreau

**MOTIFS DE
JUGEMENT :**
(par. 1 à 123): Le juge Kasirer (avec l'accord du juge en chef Wagner et des juges Karakatsanis, Rowe, Martin, Jamal, O'Bonsawin et Moreau)

**MOTIFS
DISSIDENTS :**
(par. 124 à 232) La juge Côté

NOTE : Ce document fera l'objet de retouches de forme avant la parution de sa version définitive dans le *Recueil des arrêts de la Cour suprême du Canada*.

Zardev Inc.

Appelante

c.

**Joseph J. Dydzak, Élise Cloutier, Marilyn Dalton,
Nicolas Beauchamp, Christiane Leduc, Rémi Beaudry, Hervé Boscher,
Marie-Suzanne Boscher, Fiducie familiale Lac Masson (2017),
Robert Carsley, Fiducie J. Cheaib, Marie-Chantal Gariépy,
Serge Gauvin, France Gauvin, Fiducie Yves Gauvin,
Warren Grzywacz, Jean Lacroix, Lucie O'Dowd, Rachel Landry,
Josée Voisard Lefebvre, Louis B. Lépine, Shoula Cohen,
Vickie Guillevin-Magnier, Fiducie de protection Jean Claude Medalsy,
Alain Paquet, Frances Rubinger, Roselyne Rovira, Claude Verville,
Édith Fournier, Harold Zackon, Serge Baril, Aline Dubé,
Denis Bélanger, Marc Bouvrette, William R. Collier,
Jonathan Marcoux, Émile Gorak Savard, Natacha Garoute,
Valéria Wlusek Rosenbloom, Henri H. Boucher,
Sylvain Brosseau, Rachel Bergeron, Michel Lagueux,
Michele Fearon, Richard O'Doherty, Francisco Durazo,
Sylvia Garza De Durazo, Patrick Garneau,
Émilie St-Vincent-Gagnon et Michael Weinerman**

Intimés

Répertorié : Zardev Inc. c. Dydzak

2026 CSC 27

N° du greffe : 41291.

2025 : 10 novembre; 2026 : 24 juillet.

Présents : Le juge en chef Wagner et les juges Karakatsanis, Côté, Rowe, Martin, Kasirer, Jamal, O'Bonsawin et Moreau.

Biens — Biens immeubles — Contrats de vente — Obligation de délivrance — Règle de l'accessoire — Lots riverains bornés par un lac navigable vendus par un promoteur à plusieurs acheteurs — Existence de lots submergés se trouvant entre les lots riverains et le lac découverte par les acheteurs lors d'une rénovation cadastrale — Les acheteurs ont-ils acheté les lots submergés adjacents à chacun des lots riverains acquis? — Code civil du Québec, art. 1718.

En 1881, les autorités publiques érigent un barrage à l'exutoire du lac Masson, dans les Laurentides, ce qui fait monter le niveau de ce lac navigable d'environ 1,5 mètre. L'inondation submerge une partie du terrain adjacent à la rive et en fait une extension du lit du lac. Le propriétaire du terrain au moment de la montée des eaux du lac demeure titulaire de cette portion de terrain devenue submergée. Cette bande de terre submergée fait donc partie du domaine privé et n'est pas la propriété de l'État.

De 1959 à 1971, le propriétaire du terrain, un promoteur immobilier, le divise en lots bornés par le lac qu'il vend ensuite à des acheteurs par le biais d'une cinquantaine de transactions constatées par actes de vente notariés. Sauf quelques exceptions, les actes comportent la mention que le lot vendu est « borné par le lac ». Outre les clauses habituelles portant sur les obligations de l'acheteur et du vendeur, les actes précisent que ce dernier n'a pas l'obligation de fournir de titre de propriété ou de certificat de recherche. Les actes imposent aussi des servitudes qui obligent les

acheteurs à construire dans un certain délai une maison d'habitation unifamiliale, tout en interdisant la construction de tout autre immeuble ou les activités agricoles. Les actes ne mentionnent pas expressément l'existence des terres submergées.

Les acheteurs des lots apprennent l'existence de la bande de terre submergée en 2016, lors de la publication d'un nouveau cadastre du territoire indiquant que celle-ci appartient toujours au promoteur. Ils déposent en Cour supérieure une demande en jugement déclaratoire et en radiation d'inscriptions au registre foncier, soutenant que la bande submergée leur a été vendue avec leurs lots riverains respectifs. Plus particulièrement, ils invoquent la maxime civiliste *accessorium sequitur principale* (l'accessoire suit le principal), qui est partiellement codifiée dans le droit commun de la vente au Québec et selon laquelle le vendeur est tenu de délivrer à l'acheteur, aux côtés du bien principal vendu, « tous ses accessoires » (art. 1718 du *Code civil du Québec*).

La Cour supérieure rejette la demande des acheteurs. Elle procède à l'interprétation des actes de vente et juge que les lots submergés ne sont ni inclus dans les actes, ni des accessoires. La Cour d'appel conclut à l'unanimité que les lots submergés sont des accessoires des lots riverains, se référant notamment aux règles particulières applicables aux milieux hydriques. Elle infirme le jugement de première instance et déclare que les acheteurs sont propriétaires des lots submergés.

Arrêt (la juge Côté est dissidente) : Le pourvoi est rejeté.

Le juge en chef Wagner et les juges Karakatsanis, Rowe, Martin, **Kasirer**, Jamal, O'Bonsawin et Moreau : La déclaration prononcée par la Cour d'appel portant que les acheteurs sont propriétaires de la portion submergée de leurs lots respectifs est confirmée. Les lots submergés sont des accessoires des lots riverains, en ce qu'ils sont nécessaires pour assurer la réalisation de la destination du bien vendu, telle que fixée par les parties. Puisque la règle de l'accessoire n'a pas été écartée par les contrats de vente, elle continue de s'appliquer : les lots submergés, accessoires par leur fonction à la lumière de la destination des lots vendus, ont été transmis aux acheteurs avec les lots riverains.

Tout d'abord, la juge d'instance n'a pas commis d'erreur révisable dans son interprétation des actes de vente en concluant que les lots acquis par les acheteurs sont bornés par le lac rehaussé. L'économie générale des actes, incluant le numéro d'immatriculation des lots, leur contenance et la borne constituée par le lac, indique que l'objet principal de chacune des ventes était les lots riverains qui n'incluaient pas la parcelle submergée. Ceci étant, le contenu obligationnel du contrat ne se limite pas à ses dispositions expresses, mais comprend aussi « tout ce qui en découle d'après sa nature et suivant les usages, l'équité ou la loi » (art. 1434 C.c.Q.). Il y a donc lieu de continuer l'analyse afin de déterminer si les lots submergés sont des accessoires qui ont été transmis aux acheteurs avec les lots riverains vendus.

La règle de l'accessoire est fondée sur l'idée d'un rapport naturel ou rationnel entre deux éléments saisis par le droit. Ce rapport implique une dépendance

de l'accessoire par rapport au principal, de sorte que le sort de l'élément accessoire se rattache à celui du principal. La règle de l'accessoire ajoute, à titre de contenu implicite du contrat, la présomption de transfert simultané des biens accessoire et principal, sauf indication contraire. La règle selon laquelle, en matière de vente, la propriété et la délivrance de l'accessoire suivent le principal est fondée sur une présomption que les cocontractants partageront la volonté de maximiser l'utilité et la valeur des biens lors de l'exécution du contrat de vente. Sauf indication contraire, il est permis de présumer que le vendeur n'a pas d'intérêt à se retrouver avec un bien accessoire devenu inutile, et que l'acheteur ne souhaite pas non plus recevoir un nouveau bien amoindri du fait qu'il a été séparé de son accessoire. Par conséquent, la règle que l'accessoire suit le principal est d'abord et avant tout une présomption de l'intention des parties. Cette présomption, codifiée à l'art. 1718 C.c.Q., est une règle de droit supplétif — en ce que les parties peuvent l'avoir écartée dans la poursuite d'autres objectifs — et elle s'ajoute ainsi au contenu implicite des contrats de vente. Il s'ensuit que les cocontractants n'ont pas besoin de signifier expressément leur intention d'adhérer à la règle de l'accessoire. Souvent, les accessoires ne sont pas mentionnés explicitement à l'acte de vente, sauf pour les soustraire à l'application de la règle.

Pour suppléer au silence des parties, un critère d'application générale est de mise afin de mieux saisir l'intention implicite de celles-ci. Aux fins de l'application de la règle de l'accessoire en droit québécois de la vente, un accessoire est un bien qui est destiné au service du bien principal vendu et qui, en raison de cette destination, est nécessaire à l'usage convenu de celui-ci. Ce critère fait effectivement appel à la notion

de « destination » du bien, telle qu'elle a été fixée par les parties. Ainsi, il convient de déterminer la destination du bien principal vendu — ici les lots riverains — pour savoir si les biens potentiellement « accessoires » — ici les lots submergés — sont nécessaires à la réalisation de cette destination fixée dans les actes de vente. Pour qu'un bien accessoire soit présumé transmis avec le bien principal, il doit être nécessaire à l'usage de ce dernier, de manière à permettre à l'acheteur d'en tirer la jouissance prévue par les parties au contrat. Toutefois, le bien accessoire doit être nécessaire à l'usage du bien principal tel qu'il a été envisagé par les parties, et non à son existence d'un point de vue objectif. Une chose qui est nécessaire à l'existence même d'une autre est plutôt un élément constitutif du principal, et non son accessoire. Dans tous les cas, la qualification d'un bien comme accessoire est une démarche contextuelle qui doit aboutir à une conclusion respectueuse des attentes légitimes des parties. Le critère de la « nécessité » ne doit pas être appliqué de manière technique ou mécanique. Cet élément ne vise qu'à mieux sonder l'intention implicite des parties au contrat de vente.

La juge d'instance en l'espèce a commis une erreur de droit quant à la norme juridique à appliquer pour déterminer si un bien est l'accessoire d'un autre. Elle a appliqué une conception trop restrictive et unidimensionnelle de la notion d'accessoire et n'a pas considéré l'intention des parties quant à l'usage de ces lots, la destination respective des deux biens et les attentes raisonnables des acheteurs. Le critère décrit ci-haut permet de discerner que les terres submergées sont les accessoires des lots riverains. Les lots vendus « bornés par le lac » sont destinés à servir d'emplacements riverains de villégiature domiciliaire, donnant à l'acheteur un accès

direct au lac et un accès exclusif à la rive. Cette affectation découle notamment des servitudes imposées par le promoteur obligeant la construction d'une maison résidentielle d'une certaine valeur et empêchant aux acheteurs d'accorder un droit de passage à des tiers. La quiétude des lieux a été renforcée, à l'avantage de tous, par la destination du bien vendu selon la volonté des parties, telle que révélée par les actes de vente. Cette quiétude est la raison pour laquelle les acheteurs ont acheté des lots riverains aux prix demandés. Ainsi, l'accès direct et exclusif à la rive du plan d'eau à des fins de loisir et d'agrément est une composante essentielle de la valeur et de la destination des lots riverains.

Les terres submergées — qui ne sont pas mentionnées dans les actes de vente — sont des accessoires des lots riverains, en ce qu'elles assurent la réalisation de la destination du bien vendu, telle que fixée par les parties. Elles servent à l'usage de la chose principale et, sans elles, cet usage envisagé par les parties ne serait pas possible. Elles permettent de garantir un accès direct et exclusif à la rive du lac, comme les parties ont imaginé le bien vendu; les terres submergées soutiennent l'usage des lots riverains en toute tranquillité et protègent la vie privée des acheteurs. Par ailleurs, les terres submergées sont inconstructibles, enclavées, et destinées au seul service des lots riverains. La propriété des lots submergés est nécessaire pour l'usage des lots riverains, car si le niveau de l'eau du lac devait descendre — par exemple, si le barrage était enlevé ou si les changements climatiques faisaient baisser le niveau des eaux — les lots vendus ne seraient plus des lots riverains, mais seraient des lots bornés par le terrain dorénavant exposé du promoteur ou de ses successeurs en titre. Le comportement du

promoteur confirme leur caractère accessoire : il a toujours utilisé ces lots submergés soit en les affectant à l'usage des terrains riverains, soit pour en restreindre leur jouissance. Dans ce contexte, exceptionnel au Québec, où une partie du lit d'un lac navigable est sortie du domaine public, la propriété des lots submergés est nécessaire pour assurer l'usage des lots riverains selon la destination qui a été négociée à leur égard. Ils doivent être qualifiés d'accessoires afin de ne pas compromettre les attentes raisonnables des acheteurs.

Enfin, il est certes établi que la règle de l'accessoire n'est pas impérative et qu'elle peut être exclue par une expression de volonté non équivoque. Toutefois, la mention selon laquelle les lots riverains vendus étaient « bornés par le lac » ne constitue ni une clause d'exclusion expresse ni une indication suffisante pour conclure à une volonté commune de soustraire les lots submergés à la vente. D'une part, elle ne constitue pas une clause d'exclusion de l'accessoire, mais participe plutôt de la simple description du bien principal. Les parties ont expressément exclu certains accessoires dans les actes de vente, mais elles n'ont rien dit sur les lots submergés. Or, le caractère supplétif de la règle de l'accessoire en matière de vente exige non pas l'inclusion des accessoires, mais bien leur exclusion non équivoque par les parties, ce qui n'a pas été fait en l'espèce. D'autre part, la prétendue exclusion souffre d'un vice plus fondamental encore : les acheteurs ignoraient l'existence de terres submergées privées en front de leurs lots. Les acheteurs n'étaient pas alertés par le promoteur de l'existence même des accessoires auxquels ils avaient droit, et les actes ont été préparés à partir des modèles soumis aux acheteurs et à leurs conseillers juridiques. En l'absence de clause expresse

et d'information adéquate, et la bonne foi du promoteur étant tenue pour acquise, la règle de l'accessoire continue de s'appliquer : les terres submergées, accessoires par leur fonction à la lumière de la destination des lots vendus, ont été transmises aux acheteurs avec les lots riverains.

La juge Côté (dissidente) : Il y a lieu d'accueillir le pourvoi, d'infirmier l'arrêt de la Cour d'appel et de rétablir le jugement de la Cour supérieure. Les lots submergés ne constituent pas des accessoires des lots riverains et, même en présumant — sans toutefois accepter — qu'ils le sont, les parties ont exclu leur transmission dans des termes non ambigus et ont démontré une intention commune à cet effet.

D'abord, la juge de première instance n'a pas commis d'erreur révisable en concluant que les actes de vente en cause ne visaient que les lots riverains. Les actes de vente en l'espèce ne font jamais référence aux lots submergés et délimitent très précisément les lots riverains. Les parties à ces contrats ne prévoyaient donc pas la vente des lots submergés à titre de biens principaux.

Ensuite, la maxime latine *accessorium sequitur principale* énonce la règle voulant que l'accessoire suive le sort du principal. En droit québécois, dans le cadre du contrat de vente, la règle de l'accessoire est liée à l'obligation de délivrance du bien vendu. La délivrance s'entend de la mise du bien vendu à la disposition de l'acheteur. L'article 1718 C.c.Q. prévoit la transmission simultanée de l'accessoire et du principal dans le contexte d'une vente, et ce, même en cas de silence des parties. Cette règle vaut tant pour les accessoires matériels (biens corporels, meubles ou immeubles, dont les

fonds de terre), que pour les accessoires juridiques (droits réels tels qu'une servitude, ou personnels tels qu'une garantie). Les lots submergés en l'espèce ne constituent pas des accessoires des lots riverains adjacents aux fins d'application de l'art. 1718 C.c.Q. Une relation d'accessoriété peut être identifiée de deux manières. La première est qu'elle peut être prévue par une règle de droit. Aucune règle de droit ne prévoit qu'un fonds submergé dans un lac navigable doit être traité comme un accessoire du fonds riverain adjacent pour les besoins de l'obligation de délivrance prévue à l'art. 1718 C.c.Q. La Cour d'appel a erré en concluant que la théorie de l'accessoire en milieu hydrique trouvait application en l'espèce. Cette théorie n'a jamais considéré le lit d'un cours d'eau navigable, et par extension un fonds submergé dans un cours d'eau navigable, comme étant l'accessoire d'un fonds riverain. Elle ne s'applique donc pas aux lots submergés au cœur de la présente affaire.

La deuxième manière est qu'une relation d'accessoriété peut découler de la nature des choses. Une telle relation repose sur l'affectation, synonyme de destination, qui s'entend de la finalité ou de la fonction d'un bien. Pour conclure à une relation d'accessoriété découlant de la nature des choses, il faut donc dans un premier temps déterminer, en fonction du contexte, la finalité du bien supposément accessoire et celle du bien principal. Dans un second temps, il faut établir que, selon leurs finalités respectives, le bien accessoire est nécessaire à l'usage du bien principal. Toutefois, s'il est indispensable à la définition du principal, le bien n'est pas accessoire, mais plutôt une partie du principal. Ce critère de nécessité de l'accessoire pour l'usage du principal s'apprécie en fonction des attentes légitimes de l'acheteur et du vendeur à l'égard de

ces biens. Un bien ne sera l'accessoire d'un autre que s'il permet à l'acheteur de tirer la jouissance qu'il peut légitimement attendre du bien principal. En l'espèce, il n'existe entre les lots submergés et leurs lots riverains adjacents aucune relation d'accessoriété par la nature des choses. Par sa nature, un fonds de terre a vocation à servir de principal plutôt que d'accessoire, puisque sa fonction peut toujours être modifiée. Et, même submergé comme les lots visés en l'espèce, un fonds de terre ne peut donc être l'accessoire d'un autre fonds de terre, tels les lots riverains.

Par ailleurs, les lots submergés, dont l'affectation est liée à la navigation du public, ne sont pas du tout nécessaires à l'usage des lots riverains, soit l'accès direct au plan d'eau à des fins de loisir et d'agrément. L'article 981 C.c.Q. reconnaît aux propriétaires riverains le droit d'accéder au lac bordant leurs terrains et d'en faire usage, ce qui comprend notamment son utilisation récréative à des fins de baignade et navigation. Qui plus est, l'art. 920 C.c.Q. permet à toute personne de circuler sur un lac, sous certaines conditions. Ainsi, grâce au droit d'accès prévu à l'art. 981 C.c.Q. et au droit de circulation sur le lac prévu à l'art. 920 C.c.Q., les attentes légitimes des acheteurs quant à l'usage qu'ils souhaitent faire de leurs lots riverains respectifs sont respectées, puisqu'ils peuvent légalement accéder au lac et s'y baigner. En outre, il n'y a pas lieu de décider du caractère accessoire d'un lot submergé en fonction d'un risque de variation du niveau de l'eau et de disparition des droits riverains. Les propriétaires de lots riverains n'ont jamais la certitude que leur terrain demeurera borné par la ligne visuelle d'un lac pour toujours; il s'agit d'un risque qu'ils doivent assumer. Sans une règle de droit ou une relation d'accessoriété par la nature des choses, les lots submergés

ne peuvent être qualifiés d'accessoires au sens du *Code civil du Québec*. Par conséquent, le promoteur en demeure le propriétaire.

Enfin, les règles supplétives, notamment l'art. 1718 *C.c.Q.*, font partie du contenu obligationnel implicite d'un contrat, étant donné que le contenu d'un contrat inclut les termes de celui-ci ainsi que ce qui en découle d'après, entre autres, la loi (1434 *C.c.Q.*). Les parties à un contrat sont libres de déroger à une règle supplétive prévue par la loi ou d'en réduire la portée (art. 9 *C.c.Q.*). La dérogation à une règle supplétive ou la réduction de sa portée n'exigent aucun formalisme particulier. Ainsi, afin de déterminer si un contrat prévoit une dérogation à une règle supplétive ou une réduction de sa portée, il y a lieu d'appliquer les règles normales d'interprétation des contrats. À la première étape, il s'agit de déterminer si les termes du contrat sont clairs ou ambigus quant à savoir si les parties ont choisi de déroger à la règle de la délivrance d'un bien accessoire. L'accent est mis sur l'étude des textes, mais le tribunal peut prendre en considération le contexte entourant la conclusion et l'exécution du contrat afin d'en confirmer la clarté. En cas de mention claire, dénuée d'ambiguïté, permettant de conclure à l'exclusion du bien accessoire donné, il n'est pas nécessaire de se livrer à une interprétation plus approfondie. Inversement, si le tribunal décèle une ambiguïté, il doit procéder à une interprétation plus poussée consistant à rechercher l'intention commune des parties d'exclure ou non le bien accessoire identifié (art. 1425 *C.c.Q.*). Dans ces différents exercices d'interprétation, le tribunal tiendra compte des éléments aussi bien intrinsèques qu'extrinsèques au contrat.

Même en présumant — sans toutefois accepter — que les lots submergés étaient des accessoires des lots riverains, les parties ont exclu leur transmission à ce titre dans les actes de vente. La description des lots riverains par leurs tenants et aboutissants, leur contenance et leur numéro d'immatriculation exclut de manière claire la transmission des lots submergés à titre d'accessoires. D'ailleurs, il est normal que les parties aient estimé que ces méthodes de description, mentionnées dans le *Code civil du Québec*, soient suffisantes pour exclure les lots submergés de la vente puisque, contrairement aux accessoires légaux, ceux-ci sont exactement de la même nature que les biens principaux, c'est-à-dire des fonds de terre. Aucune personne raisonnable ne s'attendrait à devoir préciser que le lot qu'elle vend n'inclut pas le lot voisin dont elle est également propriétaire et qui n'est pas l'objet de la vente. C'est d'autant plus vrai qu'aucune règle de droit ne prévoit explicitement qu'un lot submergé peut être l'accessoire d'un lot riverain. Conclure autrement irait à l'encontre des attentes des parties à une vente d'immeuble et mettrait en péril la prévisibilité des effets du contrat de vente sur le droit de propriété du vendeur, de même que la prévisibilité que le registre foncier et les plans cadastraux sont supposés apporter aux ventes et transmissions immobilières. En outre, des éléments extrinsèques au contrat démontrent également l'intention commune des parties d'exclure de la vente la transmission des lots submergés.

Jurisprudence

Citée par le juge Kasirer

Arrêts appliqués : *Uniprix inc. c. Gestion Gosselin et Bérubé inc.*, 2017 CSC 43, [2017] 2 R.C.S. 59; *Massawippi Valley Railway Co. c. Reed* (1903), 33 R.C.S. 457; **arrêt examiné :** *Dallaire c. Dallaire* (1891), 17 R.J.Q. 121; **arrêts mentionnés :** *Administration portuaire de Québec c. Thibeault*, 2018 QCCA 72; *Sattva Capital Corp. c. Creston Moly Corp.*, 2014 CSC 53, [2014] 2 R.C.S. 633; *Pauze c. Gauvin*, [1954] R.C.S. 15; *Fortin c. Chrétien*, 2001 CSC 45, [2001] 2 R.C.S. 500; *Cie immobilière Viger Ltée c. Giguère Inc.*, [1977] 2 R.C.S. 67; *Conseil Mohawk de Kanesatake c. Sylvestre*, 2025 CSC 30; *Doyle c. Couture* (1915), 48 C.S. 124; *Turcotte c. Lacombe*, [1975] C.A. 305; *Assemani c. Zoltan*, 2024 QCCS 4457; *Serre c. Portes et fenêtres Verdun*, 2023 QCCQ 5223; *Corp. du cimetière Mont-Marie c. Lévis (Ville)*, 2001 CanLII 16801; *Housen c. Nikolaisen*, 2002 CSC 33, [2002] 2 R.C.S. 235; *Québec (Procureur général) c. Tanguay-Bédard*, [1978] AZ-51216610; *St-Jean c. Mercier*, 2002 CSC 15, [2002] 1 R.C.S. 491; *Société du Port de Québec c. Lortie-Côté*, [1991] R.J.Q. 25.

Citée par la juge Côté (dissidente)

Chowieri c. Ville de Gatineau, 2022 QCCA 1104; *General Motors Products of Canada Ltd. c. Kravitz*, [1979] 1 R.C.S. 790; *Nashua Canada Ltée c. Genest*, [1990] R.J.Q. 737; *Turcotte c. Lacombe*, [1975] C.A. 305; *Lapointe c. Essiambre*, 2022 QCCQ 6865; *Cablevision (Montréal) Inc. c. Sous-ministre du Revenu (Qué.)*, [1978] 2 R.C.S. 64; *Dallaire c. Dallaire* (1891), 17 R.J.Q. 121; *Massawippi Valley Railway Co. c. Reed* (1903), 33 R.C.S. 457; *Société du Port de Québec c. Lortie-*

Côté, [1991] R.J.Q. 25; *Québec (Procureur général) c. Tanguay-Bédard*, [1978] AZ-51216610; *Québec (Procureure générale) c. Ayers ltée*, 2016 QCCA 1419; *Hurdman c. Thompson*, [1895] 4 B.R. 409; *Questions seigneuriales* (1856), Déc. B.-C., vol. A, 49a; *Club de la baie du lac des Deux Montagnes c. Québec (Procureur général)*, 2006 QCCA 1358, [2006] R.J.Q. 2583; *Maclaren c. Attorney-General for Quebec*, [1914] 15 D.L.R. 855; *Administration portuaire de Québec c. Thibeault*, 2018 QCCA 72; *Marchand c. Marina de la Chaudière inc.*, [1998] R.J.Q. 1971; *Morin c. Morin*, [1998] R.J.Q. 23; *Houde c. Couture*, 2018 QCCA 9; *Monette c. Mathieu*, [1958] C.S. 259; *North Shore Railway Co. c. Pion*, [1889] App. Cas. 612; *Ciment du Saint-Laurent inc. c. Barrette*, 2008 CSC 64, [2008] 3 R.C.S. 392; *Ponce c. Société d'investissements Rhéaume ltée*, 2023 CSC 25; *Domaine de la Rivière-aux-Pins inc. c. Les boisés Fossambault sur le lac inc.*, 1999 CanLII 13835; *Benjamin c. Crédit VW Canada inc.*, 2022 QCCA 1383; *Gagnon c. Bell Mobilité inc.*, 2016 QCCA 1496; *Steve Brown Machineries Solutions (SBMS) inc. c. Groupe Sutton Excellence inc.*, 2021 QCCA 302; *Uniprix inc. c. Gestion Gosselin et Bérubé inc.*, 2017 CSC 43, [2017] 2 R.C.S. 59; *Churchill Falls (Labrador) Corp. c. Hydro-Québec*, 2018 CSC 46, [2018] 3 R.C.S. 101; *PF Résolu Canada inc. c. Hydro-Québec*, 2020 CSC 43, [2020] 3 R.C.S. 789; *Hydro-Québec c. Matta*, 2020 CSC 37, [2020] 3 R.C.S. 595.

Lois et règlements cités

Code civil (France), art. 546, 552.

Code civil du Bas-Canada, art. 1472, 1499.

Code civil du Québec, disposition préliminaire, art. 9, 455, 744, 745, 900, 916, 919, 920, 948, 951 al. 1, 954 et suiv., 976, 981, 1124, 1178, 1425, 1426 à 1428, 1433 al. 2, 1434, 1442, 1453, 1638, 1708, 1718, 1719, 1720, 1737, 1976, 2344, 2805, 2944, 3032.

Loi favorisant la réforme du cadastre québécois, RLRQ, c. R-3.1.

Loi sur les terres du domaine de l'État, RLRQ, c. T-8.1, art. 1, 53.

Règlement sur le domaine hydrique de l'État, RLRQ, c. R-13, r. 1, art. 2.

Doctrine et autres documents cités

Aubry & Rau : Droit civil français, t. 2, 7^e éd. par Paul Esmein, Paris, Librairies techniques, 1961.

Baudouin, Jean-Louis, et Pierre-Gabriel Jobin. *Les obligations*, 7^e éd. par Pierre-Gabriel Jobin et Nathalie Vézina, Cowansville (Qc), Yvon Blais, 2013.

Baudry-Lacantinerie, G., et M. Chauveau. *Traité théorique et pratique de droit civil — Des biens*, Paris, L. Larose, 1896.

Beaulieu, Berthier. « La genèse de la délimitation des domaines en milieu hydrique », dans Sylvio Normand, dir., *Mélanges offerts au professeur François Frenette : Études portant sur le droit patrimonial*, Québec, Presses de l'Université Laval, 2006, 195.

Beaulieu, Berthier. *Le bornage*, 3^e éd., Montréal, Chambre des notaires du Québec, Wilson & Lafleur, 2016.

Beaulne, Jacques. *Droit des successions*, 5^e éd. mise à jour par Christine Morin, Montréal, Wilson & Lafleur, 2016.

Bergel, Jean-Louis, Marc Bruschi et Sylvie Cimamonti. *Traité de droit civil : Les biens*, 2^e éd., Paris, LGDJ, 2010.

Bisson, Alain-François. « La Disposition préliminaire du *Code civil du Québec* » (1999), 44 *R.D. McGill* 539.

Black's Law Dictionary, 12^e éd., par Bryan A. Garner, St. Paul (Minn.), Thomson Reuters, 2024, « *accessorium non ducit, sed sequitur suum principale* ».

Bouffard, Jean. *Traité du domaine*, Québec, Presses de l'Université Laval, 1977.

Carbonnier, Jean. *Droit civil*, vol. II, Paris, Quadrige/PUF, 2004.

Ciotola, Pierre. « Le testateur et son clone inavoué, le juge ou l'art de concilier formalisme et volontarisme dans l'interprétation testamentaire : à la recherche du sens des expressions ou des institutions juridiques auxquelles fait référence le testateur » (2005), 107 *R. du N.* 239.

Cornu, Gérard, dir. *Vocabulaire juridique*, 15^e éd. mise à jour, Paris, Quadrige/PUF, 2024, « destination ».

Cottet, Marion. *Essai critique sur la théorie de l'accessoire en droit privé*, Paris, LGDJ, 2013.

Crépeau, Paul-André. « Le contenu obligationnel d'un contrat » (1965), 43 *R. du B. can.* 1.

Deslauriers, Jacques. *Vente, louage, contrat d'entreprise ou de service*, 2^e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2013.

Dictionnaire de droit privé et lexiques bilingues : Les biens, Cowansville (Qc), Yvon Blais, 2012, « accessoire », « affectation », « destination », « fonds » « lot », « sol ».

Dross, William. *Le mécanisme de l'accession : éléments pour une théorie de la revendication en valeur*, thèse de doctorat, Faculté de droit, sciences économiques et gestion, Université Nancy II, 2000.

Duranton, M. *Cours de droit français suivant le Code civil*, 4^e éd., t. 5, Paris, G. Thorel, 1844.

Galarneau, Marie, et Pierre Duchaine. *L'examen des titres immobiliers*, 5^e éd., Montréal, Yvon Blais, 2022.

Gervais, Marc, Francis Roy et Nathalie Massé. *Le droit foncier et l'arpenteur-géomètre*, Montréal, Yvon Blais, 2016.

Goubiaux, Gilles. *La règle de l'accessoire en droit privé*, Paris, Librairie générale de droit et de jurisprudence, 1969.

Guinchard, Serge. *L'affectation des biens en droit privé français*, Paris, LGDJ, 1976.

Huet, Jérôme, et autres. *Traité de droit civil : Les principaux contrats spéciaux*, 3^e éd., Paris, LGDJ, 2012.

Jestaz, Philippe. *Autour du droit civil — Écrits dispersés, Idées convergentes*, Paris, Dalloz, 2005.

Jobin, Pierre-Gabriel, et Michelle Cumyn. *La vente*, 4^e éd., Montréal, Yvon Blais, 2017.

- Kieran, Yvette Marie. « Comment acheter et aménager en milieu hydrique sans se noyer . . . » (2007), 1 *C.P. du N.* 203
- Kieran, Yvette Marie. « Histoire d'eau — Guide à l'intention des notaires » (1996), 98 *R. du N.* 145.
- Lafond, Pierre-Claude. *Précis de droit des biens*, 2^e éd., Montréal, Thémis, 2007.
- Lafontaine, L. H. « Observations » (1856), Déc. B.-C., vol. A, 1b.
- Lametti, David. « Destination » (2020), 66 *R.D. McGill* 47.
- Lamontagne, Denys-Claude. *Droit de la vente*, 4^e éd., Montréal, Yvon Blais, 2019.
- Lamontagne, Denys-Claude. *Traité du domaine privé : le droit patrimonial : biens, propriété et modes d'acquisition*, Montréal, Yvon Blais, 2021.
- Lanoix, Sylvain. « La navigabilité d'un cours d'eau : ses implications dans l'application de la réglementation municipale », dans Service de la qualité de la profession du Barreau du Québec, vol. 509, *Développements récents en droit municipal*, Montréal, Yvon Blais, 2022, 23.
- Lavallée, Armand. « De l'obligation légale du vendeur de fournir les titres » (1933), 36 *R. du N.* 97.
- Lluelles, Didier, et Benoît Moore. *Droit des obligations*, 3^e éd., Montréal, Thémis, 2018.
- Malaurie, Philippe, et Laurent Aynès. *Cours de droit civil*, t. VIII, *Les contrats spéciaux : civils et commerciaux*, 14^e éd., Paris, Cujas, 2001.
- Malaurie, Philippe, Laurent Aynès et Maxime Julianne. *Droit des biens*, 11^e éd., Paris, LGDJ, 2025.
- Marler, William deMontmollin. *The Law of Real Property — Quebec*, Toronto, Burroughs, 1932.
- Mayrand, Albert. *Dictionnaire de maximes et locutions latines utilisées en droit*, 4^e éd., Cowansville (Qc), Yvon Blais, 2007, « *accessorium sequitur principale* ».
- Mazeaud, Henri, et autres. *Leçons de droit civil*, t. III, vol. 2, *Principaux contrats : vente et échange*, 7^e éd. par Michel de Juglart, Paris, Montchrestien, 1987.
- Normand, Sylvio. *Introduction au droit des biens*, 4^e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2026.
- Normand, Sylvio. « L'affectation en droit des biens au Québec » (2014), 48 *R.J.T.U.M.* 599.

Pourcelet, Michel. *La vente*, 5^e éd., Montréal, Thémis, 1987.

Québec. Ministère de la Justice. *Commentaires du ministre de la Justice*, t. I, *Le Code civil du Québec — Un mouvement de société*, Québec, Publications du Québec, 1993.

Reid, Hubert, et Simon Reid. *Dictionnaire de droit québécois et canadien*, 6^e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2023, « accessoire », « lot ».

Roland, Henri, et Laurent Boyer. *Adages du droit français*, 4^e éd., Paris, Litec, 1999.

Rousseau-Houle, Thérèse. *Précis du droit de la vente et du louage*, 2^e éd., Québec, Presses de l'Université Laval, 1986.

Roy, Brigitte. « L'affectation des biens en droit civil québécois : Une approche globale de la notion » (2001), 103 *R. du N.* 383.

Torres-Ceyte, Jérémie. « Livre cinquième — Des obligations », dans Benoît Moore, dir., *Code civil du Québec : Annotations — Commentaires 2025-2026*, 10^e éd., Montréal, Yvon Blais, 2025, 881.

Tranchant, Laetitia. « La copropriété sans le sol » (2017), 630 *Informations Rapides de la Copropriété* 33.

Tranchant, Laetitia. « Les accessoires artificiels : les accessoires “rattachés” à l'immeuble » (2018), 46 *La semaine juridique notariale et immobilière* 40.

Wharton, George Frederick. *Legal Maxims, with Observations and Cases*, New York, Baker, Voorhis & Co., 1878.

POURVOI contre un arrêt de la Cour d'appel du Québec (les juges Vauclair, Lavallée et Buchholz (*ad hoc*)), 2024 QCCA 347, [2024] AZ-52014173, [2024] J.Q. n° 1767 (Lexis), qui a infirmé une décision de la juge Chatelain, 2021 QCCS 3306, [2021] AZ-51786402, [2021] J.Q. n° 9205 (Lexis). Pourvoi rejeté, la juge Côté est dissidente.

Guy J. Pratte, Julien Boudreault et Abbie Buckman, pour l'appelante.

Doug Mitchell, Ad. E., François Goyer et Jessica Michelin, pour les intimés.

Le jugement du juge en chef Wagner et des juges Karakatsanis, Rowe, Martin, Kasirer, Jamal, O'Bonsawin et Moreau a été rendu par

KASIRER J. —

TABLE DES MATIÈRES

	Paragraphe
I. <u>Survol</u>	[1]
II. <u>Contexte</u>	[11]
III. <u>Historique judiciaire</u>	[25]
A. <i>Cour supérieure du Québec, 2021 QCCS 3306 (la juge Chatelain)</i>	[25]
B. <i>Cour d'appel du Québec, 2024 QCCA 347 (la juge Lavallée, avec l'accord des juges Vaclair et Buchholz (ad hoc))</i>	[29]
IV. <u>Question en litige</u>	[33]
V. <u>Analyse</u>	[37]
A. <i>Les actes de vente stipulent-ils que les biens principaux vendus comprennent aussi les lots submergés?</i>	[38]
B. <i>Les lots submergés sont-ils des « accessoires » des lots riverains qui, à ce titre, sont inclus dans les ventes?</i>	[51]
(1) <u>La pertinence de la règle de l'accessoire en droit québécois de la vente</u>	[52]
a) <i>La règle de l'accessoire à titre de « principe général de droit privé »</i>	[56]
b) <i>La règle de l'accessoire en contexte de vente</i>	[64]
(2) <u>Le critère applicable pour qualifier un bien d'accessoire du bien vendu</u>	[70]
(3) <u>L'application des principes à l'espèce : les lots submergés étaient, au moment des ventes, des accessoires des lots riverains</u>	[91]

C. *Les parties ont-elles exclu les lots submergés lors de la vente des lots riverains?* [110]

VI. Conclusion [123]

I. Survol

[1] À première vue, ce pourvoi semble s'inscrire dans un genre de litige bien connu en droit immobilier, surtout à la campagne où la mesure des tenants et aboutissants des terrains vendus ne relève pas toujours d'une science exacte. Les cinquante intimés ou leurs auteurs ont acheté, entre 1959 et 1971 et chacun d'un même promoteur immobilier, un lot borné par un grand lac navigable. Comme le font beaucoup de gens, ils ont acquis le terrain afin de profiter de la quiétude des Laurentides, une région de villégiature au nord de Montréal connue pour ses plans d'eau. Bien après la conclusion des actes de vente et la construction des chalets par les acheteurs, un désaccord est survenu avec le promoteur quant à la superficie de chacun des terrains vendus. Insatisfaits, les acheteurs revendiquent une portion de terrain que le promoteur affirme ne jamais leur avoir vendue.

[2] Or, un aspect inusité de l'emplacement des lots vendus marque ici le débat. Devant chacun des lots riverains achetés par les intimés, et dans le prolongement des limites latérales de ces lots, se trouve une bande de terre submergée sous les eaux du lac qui, selon le promoteur immobilier Zardev inc., lui appartient en tant que propriétaire privé. En 1881, explique Zardev, les autorités publiques ont érigé un barrage, ce qui a fait monter le niveau du lac d'environ 1,5 mètre. L'inondation a submergé sous les eaux du lac une partie du terrain adjacent à la rive qui, avant

l'érection du barrage, était au sec, et en a fait une extension du lit du lac. Cette bande de terre submergée en 1881 demeure à ce jour sous l'eau, puisque le barrage est toujours en place. Il est admis au débat que cette portion du terrain fait partie du domaine privé et n'est pas la propriété de l'État. En effet, c'est le propriétaire riverain au moment de la montée des eaux du lac en 1881 — le prédécesseur en titre de l'actuel promoteur immobilier Zardev — qui est demeuré titulaire de cette portion de terrain devenue submergée.

[3] Les intimés affirment n'avoir appris l'existence de la bande de terre submergée qu'en 2016, lors de la publication d'un nouveau cadastre du territoire indiquant que celle-ci appartenait à Zardev. Soulignant que le promoteur ne leur a pas dénoncé, à eux ou leurs auteurs, l'existence de la bande submergée au moment des ventes entre 1959 et 1971, les intimés soutiennent que la bande leur a été vendue avec leurs lots riverains respectifs. Plus particulièrement, les intimés invoquent la maxime civiliste *accessorium sequitur principale* (l'accessoire suit le principal), qui est partiellement codifiée dans le droit commun de la vente au Québec et selon laquelle le vendeur est tenu de délivrer à l'acheteur, aux côtés du bien principal vendu, « tous ses accessoires » (art. 1718 du *Code civil du Québec* (« C.c.Q. »)). La Cour supérieure a procédé à l'interprétation des actes de vente et a donné tort aux intimés, jugeant que les lots submergés ne sont ni inclus dans les actes, ni des accessoires. La Cour d'appel a conclu à l'unanimité que les lots submergés sont des accessoires des lots riverains, se référant notamment aux règles particulières applicables aux milieux hydriques. Elle a

infirmé le jugement de première instance et déclaré les intimés propriétaires des lots submergés.

[4] Se profile, donc, derrière le litige, la question de la bonne application de la règle du *Code civil du Québec* portant sur l'obligation du vendeur de délivrer le bien vendu « dans l'état où il se trouve lors de la vente, avec tous ses accessoires » (art. 1718), qui n'est qu'une manifestation de cette importante maxime civiliste selon laquelle l'accessoire suit le principal. Si tous s'accordent pour affirmer que la règle trouve application en droit québécois de la vente, les parties sont en désaccord sur ce qu'est exactement un « accessoire ». Par conséquent, en l'absence d'une définition législative, il est nécessaire pour la Cour de dresser les contours de la notion d'accessoire. Cet exercice se fait à la lumière de la doctrine et de la jurisprudence applicables, afin de déterminer ultimement si les lots submergés sont des « accessoires » des lots riverains adjacents au regard des actes de vente litigieux.

[5] En appel devant notre Cour, Zardev soutient qu'elle est propriétaire de la parcelle submergée et que celle-ci a été exclue des ventes aux intimés. Elle estime que la Cour d'appel a donné une portée inédite et trop large à la règle de l'accessoire et, subsidiairement, que les parties aux contrats ont exclu son application. Pour leur part, les intimés soutiennent que, de par leur nature et en vertu de « règles ancestrales » applicables aux milieux hydriques, les lots submergés sont des accessoires des lots riverains. Ils estiment aussi que les contrats de vente ne comportent aucune exclusion expresse de la règle que l'accessoire suit le principal.

[6] Pour départager les moyens des parties, je débute l'analyse en soulignant que la juge d'instance n'a pas commis d'erreur révisable dans son interprétation des actes de vente. L'économie générale de ceux-ci, incluant le numéro d'immatriculation des lots, leur contenance et la borne constituée par le « lac . . . », indique que l'objet principal des contrats — les lots vendus — est effectivement les lots riverains, sans mention des lots submergés. Ceci étant, le contenu obligationnel du contrat ne se limite pas à ses dispositions expresses, mais comprend aussi « tout ce qui en découle d'après sa nature et suivant les usages, l'équité ou la loi » (art. 1434 C.c.Q.). Puisque la règle de l'accessoire relève du droit supplétif du droit commun de la vente, elle peut opérer dans le silence des parties. Il y a donc lieu de continuer l'analyse afin de déterminer si les lots submergés sont des accessoires qui ont été transmis aux acheteurs avec les lots riverains vendus.

[7] Aux fins de l'application de la règle de l'accessoire en droit québécois de la vente, un accessoire est un bien qui est destiné au service du bien principal vendu et qui, en raison de cette destination, est nécessaire à l'usage convenu de celui-ci. Ce critère fait effectivement appel à la notion, bien connue en droit québécois, de « destination » du bien, telle qu'elle a été fixée par les parties. Ainsi, il convient de déterminer la destination du bien principal vendu — ici les lots riverains — pour savoir si les biens potentiellement « accessoires » — ici les lots submergés — sont nécessaires à la réalisation de cette destination fixée dans les actes de vente. Pour qu'un bien accessoire soit présumé transmis avec le bien principal, il doit être nécessaire à l'usage prévu par les parties afin « que l'acheteur puisse en retirer la jouissance qu'il peut

légitimement en attendre » (P.-G. Jobin et M. Cumyn, *La vente* (4^e éd. 2017), par. 105).

Dans tous les cas, la qualification d'un bien comme accessoire est une démarche contextuelle qui doit aboutir à une conclusion respectueuse des attentes légitimes des parties.

[8] Appliqué aux faits de l'espèce, ce critère permet de discerner que les terres submergées sont les accessoires des lots riverains. Les lots vendus « bornés par le lac . . . » sont destinés à servir d'emplacements riverains de villégiature domiciliaire, donnant à l'acheteur un accès direct au lac et un accès exclusif à la rive. Cette affectation découle notamment des servitudes imposées par Zardev obligeant la construction d'une maison résidentielle d'une certaine valeur et empêchant aux propriétaires riverains d'accorder un droit de passage à des tiers. La quiétude des lieux a été renforcée, à l'avantage de tous, par la destination du bien vendu selon la volonté des parties, telle que révélée par les actes de vente. Cette quiétude — certes relative puisque le lac est navigable — est la raison pour laquelle les intimés ont acheté des lots riverains aux prix demandés. Ainsi, l'accès direct et exclusif à la rive du plan d'eau à des fins de loisir et d'agrément est une composante essentielle de la valeur et de la destination des lots riverains.

[9] Les terres submergées — qui ne sont pas mentionnées dans les actes de vente — sont des accessoires des lots riverains, en ce qu'elles assurent la réalisation de la destination du bien vendu, telle que fixée par les parties. Elles servent à l'usage de la chose principale et, sans elles, cet usage envisagé par les parties ne serait pas

possible. Elles permettent de garantir un accès direct et exclusif à la rive du lac, comme les parties ont imaginé le bien vendu; les terres submergées soutiennent l'usage des lots riverains en toute tranquillité et protègent la vie privée des intimés. Par ailleurs, les terres submergées sont inconstructibles, enclavées, et destinées au seul service des lots riverains. La propriété des lots submergés est nécessaire pour l'usage des lots riverains, car si le niveau de l'eau du lac devait descendre — par exemple, si le barrage était enlevé ou si les changements climatiques faisaient baisser le niveau des eaux — les lots vendus ne seraient plus des lots riverains, mais seraient des lots bornés par le terrain dorénavant exposé de Zardev ou de ses successeurs en titre. Le comportement de l'appelante confirme leur caractère accessoire : elle a toujours utilisé ces « lots » submergés soit en les affectant à l'usage des terrains riverains, soit pour en restreindre leur jouissance. Dans ce contexte, exceptionnel au Québec, où une partie du lit d'un lac navigable est sortie du domaine public, la propriété des lots submergés est nécessaire pour assurer l'usage des lots riverains selon la destination qui a été négociée à leur égard. Ils doivent être qualifiés d'accessoires afin de ne pas compromettre les attentes raisonnables des acheteurs.

[10] Finalement, l'argument subsidiaire de l'appelante, voulant que la règle de l'accessoire ait été écartée par les termes mêmes des contrats de vente, ne résiste pas à l'analyse. Il est certes établi que cette règle n'est pas impérative et qu'elle peut être exclue par une expression de volonté non équivoque. Toutefois, la mention selon laquelle les lots riverains vendus étaient « bornés par le lac » ne constitue ni une clause d'exclusion expresse ni une indication suffisante pour conclure à une volonté commune

de soustraire les lots submergés à la vente. D'une part, elle ne constitue pas une clause d'exclusion de l'accessoire, mais participe plutôt de la simple description du bien principal. Les parties ont expressément exclu certains accessoires dans les actes de vente, mais elles n'ont rien dit sur les lots submergés. Or, le caractère supplétif de la règle de l'accessoire en matière de vente exige non pas l'inclusion des accessoires, mais bien leur exclusion non équivoque par les parties, ce qui n'a pas été fait en l'espèce. D'autre part, la prétendue exclusion souffre d'un vice plus fondamental encore : les acheteurs ignoraient l'existence de terres submergées privées en front de leurs lots. Les acheteurs n'étaient pas alertés par Zardev de l'existence même des accessoires auxquels ils avaient droit, et les actes ont été préparés à partir des modèles soumis aux acheteurs et à leurs conseillers juridiques. En l'absence de clause expresse et d'information adéquate, et la bonne foi de Zardev étant tenue pour acquise, la règle de l'accessoire continue de s'appliquer : les terres submergées, accessoires par leur fonction à la lumière de la destination des lots vendus, ont été transmises aux intimés avec les lots riverains.

II. Contexte

[11] Zardev est une société qui œuvre dans le domaine de la promotion immobilière et exerce ses activités sur le site de villégiature de l'Estérel, dans la région des Laurentides. Au milieu du 20^e siècle, Zardev, connue à l'époque sous le nom de Simco Enterprises Co. Ltd., a vendu aux intimés ou à leurs auteurs des lots riverains

bordant les lacs Masson, du Nord et Dupuis. Pour bien cerner la nature du litige, il convient de retracer l'historique des terres aujourd'hui litigieuses.

[12] Le 18 octobre 1864, la Couronne de la province du Canada concède à Edouard Masson 1 646 acres de terres entourant les lacs Masson, du Nord et Dupuis, dans les Laurentides. Il n'est pas contesté que ces lacs sont navigables et flottables, et la Couronne n'a pas concédé le lit de ceux-ci à M. Masson.

[13] En 1881, un barrage est construit à l'exutoire du lac Masson. Le niveau d'eau des trois lacs est rehaussé de 1,5 mètre, les joignant ainsi en une seule étendue d'eau et submergeant une bande de terre autour des lacs. Il n'est pas contesté devant notre Cour que cette bande de terre submergée faisait partie de la concession royale et que son inondation n'a pas eu pour effet d'en redonner la propriété à l'État. En conséquence, depuis 1881, la partie du lit du Lac Masson immédiatement adjacente à la rive fait partie du domaine privé.

[14] Durant les décennies qui ont suivi, les lots riverains au lac Masson sont cédés une quinzaine de fois. La plupart des actes de vente ne font aucune mention des terres submergées, mais il est admis de part et d'autre que ces dernières suivent toujours le sort des lots riverains. En 1935, sous l'impulsion du baron Louis Empain, qui souhaite développer un centre de villégiature domiciliaire, les terres entourant les lacs Masson, du Nord et Dupuis sont nommées le « Domaine d'Estérel ».

[15] Le 23 octobre 1957, le Domaine d'Estérel est acheté par Simco, maintenant Zardev. L'acte de vente impose à Zardev l'obligation de poursuivre le développement domiciliaire sur les terrains riverains.

[16] En août 1959, Zardev entreprend d'importantes opérations cadastrales sur ses terrains nouvellement acquis en vue d'en organiser le développement immobilier. D'abord, Zardev annule une grande partie de ses lots et les consolide en un grand « Bloc B » qui couvre presque l'entièreté des terres entourant les trois lacs. Bien que le Bloc B soit décrit au livre de renvoi comme borné « par le lac Masson » (m.a. en C.A., vol. VII, p. 2339), l'experte du procureur général du Québec et la juge d'instance ont conclu que cette mention se rapporte au niveau de l'eau avant l'érection du barrage. Ainsi, le Bloc B inclut les lots submergés. Cette conclusion n'est pas contestée devant notre Cour.

[17] La même semaine, Zardev procède ensuite à la subdivision de la majeure partie du Bloc B en plusieurs centaines de nouveaux lots. Contrairement à la description du Bloc B, le plan de subdivision représente les lacs à leur niveau d'eau après l'érection du barrage, ce qui fait en sorte que les terres submergées n'y apparaissent pas et ne sont pas identifiées. Parmi les nouveaux lots subdivisés, ceux qui apparaissent comme bordant l'étendue d'eau sont décrits comme « [b]orné[s] en front [. . .] par le lac » (m.i. en C.A., vol. II, p. 76). De plus, la contenance de ces lots indique que ceux-ci n'incluent pas la portion submergée des terrains de Zardev.

[18] De 1959 à 1971, par le biais d'une cinquantaine de transactions constatées par actes notariés, Zardev vend aux intimés ou à leurs auteurs certains des lots subdivisés autour des trois lacs. Les actes de vente suivent presque tous le même modèle. Le lot vendu est désigné par son numéro de subdivision du Bloc B et par ses dimensions. Sauf quelques exceptions, les actes comportent la mention que le lot vendu est « [b]orné en front [. . .] par le lac ». Outre les clauses habituelles portant sur les obligations de l'acheteur et du vendeur, les actes précisent que ce dernier n'a pas l'obligation de fournir de titre de propriété ou de certificat de recherche. Les actes de vente imposent aussi des servitudes qui obligent les acheteurs à construire dans un délai de quelques années une maison d'habitation unifamiliale, tout en interdisant la construction de tout autre immeuble ou les activités agricoles. Les contrats ne mentionnent pas expressément l'existence des terres submergées, et la preuve non contestée révèle que cette information n'a pas non plus été transmise par Zardev aux acheteurs au moment des ventes. L'actuel président de Zardev précise avoir commencé à divulguer par écrit aux futurs acheteurs l'existence des terres submergées à partir de 2008.

[19] Au fil des ans, Zardev procède à certaines transactions touchant les terres submergées. D'une part, à une dizaine de reprises, elle cède des parcelles de la bande de terre submergée à certains propriétaires riverains (qui ne sont pas parties à cette instance) en contrepartie d'une somme symbolique. Le président de Zardev témoigne que ces transactions visaient à régulariser les titres de certains propriétaires riverains souhaitant vendre leurs lots ou ayant remblayé les lots submergés. D'autre part, la

preuve révèle que Zardev a grevé ceux-ci de plusieurs servitudes, notamment pour permettre à l'Esterel Golf Club d'installer et de maintenir un tuyau de pompage d'eau ou afin de limiter le nombre de bateaux pouvant être amarrés à un quai. Il est pertinent de noter que les lots submergés sont décrits comme étant « [b]orné[s] [. . .] par le Lac Dupuis (montré au cadastre originaire) » (m.a. en C.A., vol. V, p. 1873). Aucun des intimés n'est partie à ces actes.

[20] En 2011, le gouvernement du Québec entreprend, en application de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*, RLRQ, c. R-3.1, une rénovation cadastrale visant notamment le territoire de la ville d'Estérel.

[21] En 2016, lors d'une consultation publique, les propriétaires riverains prennent connaissance du projet de plan cadastral. Ils découvrent à leur grande surprise qu'est représentée sur celui-ci, entre le lac et leur propriété, une longue bande de terre submergée, immatriculée et attribuée à Zardev sur le plan du cadastre. Tous les propriétaires riverains ayant témoigné affirment n'avoir jamais eu connaissance de l'existence d'une propriété privée entre leur lot et le lit du lac appartenant à l'État. Les propriétaires riverains entreprennent des contestations administratives du cadastre projeté auprès du ministère responsable, sans succès.

[22] Le 28 juillet 2017, les intimés déposent en Cour supérieure une demande en jugement déclaratoire et en radiation d'inscriptions au registre foncier. Ils demandent à la cour de déclarer que leurs propriétés riveraines comprennent les « lots submergés » ayant été à tort inscrits au nom de Zardev. Subsidiairement, les intimés

demandent une déclaration affirmant que ces terres submergées ont été acquises par prescription acquisitive par le gouvernement du Québec. Cependant, à la suite du dépôt de la défense de la procureure générale du Québec, dans laquelle celle-ci affirme que les terres submergées ne sont pas propriété étatique, les intimés modifient leur demande introductive d'instance et retirent cette conclusion subsidiaire.

[23] Au soutien de leur demande principale, les intimés disent que la partie submergée des lots est « au bénéfice des lots riverains » et « demeure attachée à l'immeuble en front » (m.a. en C.A., vol. II, p. 358). Ils soutiennent que leurs lots ont été vendus comme « bornés par un lac, sans réserve » (p. 360), et non bornés par un autre lot. Ils expliquent que leur accès à l'eau est maintenant en péril, alors qu'ils usent déjà de ces lots submergés en tant que propriétaires, notamment pour mettre en place des quais ou se baigner.

[24] En défense, Zardev affirme qu'elle a volontairement gardé la propriété des lots submergés lors des ventes des terrains riverains, afin de « préserver l'esthétisme de la Ville d'Estérel (par exemple, en limitant la construction d'hangars à bateau) » (m.a. en C.A., vol. I, p. 230). Elle soutient que les actes de vente n'ont jamais concerné les terres submergées et qu'elle en est restée pleine propriétaire.

III. Historique judiciaire

A. *Cour supérieure du Québec, 2021 QCCS 3306 (la juge Chatelain)*

[25] La juge de première instance rejette la demande des acheteurs, intimés devant notre Cour. Dans un premier temps, elle accepte l'expertise produite par le procureur général du Québec et conclut que la bande de terre submergée a été acquise par Zardev en 1957, puis incorporée dans le Bloc B en 1959. Pour cette partie submergée, le lit du lac fait partie du domaine privé, même si les lacs sont « navigables et flottables » au sens de l'art. 919 C.c.Q., qui prévoit que d'ordinaire le lit d'un tel plan d'eau est, jusqu'à la ligne des hautes eaux, la propriété de l'État. Cependant, la juge conclut que les lots subdivisés du Bloc B — dont ceux qui seront éventuellement vendus aux intimés — sont bornés par le lac rehaussé après l'érection du barrage. Puisque le plan de subdivision représente le lac après l'érection du barrage et que « la contenance des lots notée au livre de renvoi correspond à la superficie des lots excluant la partie submergée », la juge conclut que les lots subdivisés aux fins de vente n'incluent pas la bande de terre submergée, qui reste une partie non cadastrée du Bloc B (par. 62).

[26] Dans un second temps, la juge statue que les lots vendus, tels qu'ils sont décrits dans les actes de vente conclus entre Zardev et les intimés ou leurs auteurs, n'étaient que les lots subdivisés qui, vu sa conclusion précédente, n'incluaient pas la bande de terre submergée. Elle tient compte du fait que les actes de vente décrivent le lot vendu comme « borné par le lac » et réfèrent au numéro d'immatriculation des lots subdivisés, sans mention d'une portion non immatriculée du Bloc B. La juge s'appuie aussi sur les dimensions et la superficie des lots vendus, qui excluent les lots

submergés, ainsi que sur le comportement de Zardev postérieur aux contrats, où celle-ci aurait agi en tant que propriétaire.

[27] Enfin, la juge de première instance rejette l'argument subsidiaire des propriétaires riverains, selon lequel les terres submergées seraient des « accessoires » à leurs lots riverains au sens de l'art. 1718 C.c.Q. La juge est d'avis que les terres submergées sont plutôt des immeubles additionnels et distincts, qui ne sont pas nécessaires à l'usage des lots riverains. La juge considère particulièrement les droits découlant de l'art. 981 C.c.Q. qui garantissent au propriétaire riverain l'accès et l'usage du cours d'eau bordant son terrain. Elle distingue aussi le présent cas de la jurisprudence afférente aux battures et aux cours d'eau non navigables. La juge estime que, lorsqu'il s'agit d'un lac navigable, la jurisprudence indique qu'il faudrait chercher l'intention commune des parties afin de déterminer le sort du lit privatisé. En l'espèce, la juge conclut que « la recherche de la commune intention des parties ne permet pas de conclure que [Zardev] a voulu vendre la portion submergée et non cadastrée du Bloc B », en s'appuyant sur l'absence d'inclusion expresse de celle-ci dans les actes de vente et sur le comportement postérieur de Zardev (par. 96).

[28] En définitive, la juge conclut que Zardev est propriétaire des lots submergés et elle rejette en conséquence la demande des intimés.

B. *Cour d'appel du Québec, 2024 QCCA 347 (la juge Lavallée, avec l'accord des juges Vaclair et Buchholz (ad hoc))*

[29] Sous la plume de la juge Lavallée, la Cour d'appel accueille en partie le pourvoi des propriétaires riverains et les déclare respectivement propriétaires des lots submergés « adjacent[s] aux lots dont ils sont propriétaires » (par. 5). D'abord, la cour rejette la prétention des propriétaires riverains selon laquelle les lots submergés seraient les accessoires de leurs terrains, car nécessaires à leur usage. Elle conclut plutôt, à l'instar de la juge d'instance, qu'ils sont « distincts et conservent leur fonctionnalité propre » (par. 37). Puis, elle analyse la possibilité que les lots submergés soient accessoires en vertu d'un fondement qu'elle juge différent, soit « la théorie de l'accessoire appliquée aux cours d'eau navigables » (par. 38). S'appuyant sur certains arrêts dont *Administration portuaire de Québec c. Thibeault*, 2018 QCCA 72, la Cour d'appel estime que sa jurisprudence reconnaît l'application de la théorie de l'accessoire à un cours d'eau navigable de la même manière qu'à un cours d'eau non navigable.

[30] Axant son analyse sur la jurisprudence propre aux milieux hydriques plutôt que celle afférente au droit commun de la vente, la Cour d'appel estime que la première erreur de la juge d'instance est d'avoir assimilé la bande de terre submergée au lit du cours d'eau. La détermination de la ligne des hautes eaux doit être faite au moment de la concession royale en vertu de l'art. 919 C.c.Q. Puisque la théorie de l'accessoire peut s'appliquer au lit d'un cours d'eau qui a été concédé, à une batture ou à une grève, « il s'ensuit logiquement qu'elle peut s'appliquer à une bande de terre submergée » (par. 81). La juge d'instance a donc erré en concluant que la théorie ne s'appliquait pas du fait que la bande de terre submergée n'est pas une batture.

[31] La Cour d'appel affirme que la juge a également fait erreur dans l'interprétation de la jurisprudence et en faisant dépendre l'application de la théorie de l'accessoire de l'existence d'une mention expresse dans l'acte de vente à cet effet. La juge d'instance a mal interprété *Administration portuaire de Québec*, un arrêt qui « lie la [c]our dans le cas présent » (par. 91). Selon les enseignements de cet arrêt, la théorie de l'accessoire ne peut être écartée que par une mention expresse. Les lots submergés sont donc des accessoires des lots riverains et, sauf mention expresse à l'effet contraire, ils ont été cédés avec ces derniers.

[32] Pour la Cour d'appel, les parties n'ont pas expressément exclu la cession des terres submergées dans les actes de vente. Elle note d'abord que les contrats sont muets quant à l'existence de terres submergées ou sur le fait que le niveau d'eau du lac a été rehaussé à cause d'un barrage. Elle estime qu'il est plus logique de conclure que la borne constituée par le « lac » dans les actes de vente correspond, non pas à la limite visuelle du lac à l'époque des ventes, mais à sa limite naturelle, soit la ligne des hautes eaux au moment de la concession et la frontière entre le domaine privé et le domaine public. La cour souligne que les lots riverains ne seraient plus bornés par le lac si survenait la destruction du barrage et qu'il n'est « pas du tout logique qu'il y ait un propriétaire privé devant la propriété riveraine des appelants » (par. 108). À l'inverse, il n'existerait aucune preuve probante que Zardev ait souhaité se conserver la propriété de la bande submergée. La cour note aussi que nul propriétaire ne pourrait s'attendre à ce qu'une bande de terre privée s'étende entre son lot riverain et le lac public. Par

conséquent, les intimés sont propriétaires des lots submergés. La Cour d'appel ordonne l'inscription du jugement à l'encontre des lots (par. 6).

IV. Question en litige

[33] Le débat se noue autour d'une question simple : Aux termes des différents actes de vente, les intimés ont-ils acheté seulement les lots riverains ou ont-ils aussi acheté la portion de la bande de terre submergée adjacente à chacun des lots riverains acquis?

[34] Pour l'essentiel, les grands principes applicables à la vente immobilière ne sont pas, en l'espèce, remis en question. De plus, de part et d'autre, les parties acceptent que le transfert des lots riverains s'est fait au moment des ventes conclues individuellement avec chacun des intimés au fil des ans. Ils ne s'entendent pas sur la question de savoir si, au même moment, le promoteur a aussi transféré, à titre d'accessoire, la propriété de la partie du terrain submergé qui est adjacente à chacun des lots riverains vendus.

[35] En appel devant notre Cour, Zardev rejette la qualification des lots submergés comme étant des « accessoires » des lots riverains. Elle estime que la Cour d'appel a donné une portée trop large à la règle de l'accessoire, puisque les lots submergés ne sont pas nécessaires à l'usage des lots riverains. Le promoteur souligne que dans les actes de vente les parties ont précisé les dimensions des lots vendus, qui correspondent à la superficie des lots riverains, sans faire mention de la bande de terre

submergée. Les actes de vente précisait presque tous que le lot vendu était « borné par le lac ». Aujourd'hui, Zardev prend cette expression au pied de la lettre et, plaçant que la juge de première instance n'a commis aucune erreur révisable dans l'interprétation des actes de vente, soutient que les parties ont exclu la bande submergée des ventes. Après les ventes, dit le promoteur-vendeur, il demeurerait propriétaire de la bande de terre submergée qui n'a donc jamais été vendue aux intimés.

[36] Les intimés rétorquent qu'au contraire la bande de terre submergée est bel et bien un « accessoire » du lot riverain vendu et leur a donc été transférée avec ce dernier. Ils considèrent que les terres submergées ont un lien de proximité, de dépendance et d'utilité suffisant avec les lots riverains pour être considérées leurs accessoires. Rien dans le contrat n'exclut le devoir du vendeur de délivrer ces accessoires. L'expression « borné par le lac » employée par les parties réfère au lot riverain et ne dit rien sur ses accessoires, qui ne s'en trouvent pas forcément exclus, surtout selon la jurisprudence portant sur les ventes des terrains riverains. En vertu du droit commun de la vente, le promoteur immobilier avait l'obligation, à titre de vendeur, de leur délivrer le bien vendu avec tous ses accessoires, dont la bande submergée qui est intimement liée aux lots riverains vendus.

V. Analyse

[37] En vue de traiter des moyens d'appel, je propose de suivre les trois points principaux proposés par l'appelante Zardev dans son plan d'argumentation : (A) selon les actes de vente, les biens vendus ne comprenaient pas les parcelles submergées; (B)

la Cour d'appel aurait erré en appliquant la théorie de l'accessoire à des parcelles submergées qui n'ont jamais été des « accessoires » au sens du *Code civil du Québec*; et, (C) subsidiairement, même si les lots submergés étaient des accessoires, ils ont été exclus de la vente et la juge de première instance n'a commis aucune erreur en concluant que la présomption de transfert issue de la théorie de l'accessoire a été repoussée en l'espèce.

A. *Les actes de vente stipulent-ils que les biens principaux vendus comprennent aussi les lots submergés?*

[38] Zardev soutient d'abord que la juge d'instance n'a pas commis d'erreur révisable en concluant que les actes de vente en cause ne réfèrent qu'aux lots riverains. Sur ce point, j'estime que Zardev a raison.

[39] Je rappelle que la juge d'instance a déterminé que les lots vendus, tels qu'ils sont décrits dans les contrats de vente, sont les lots riverains issus de la subdivision du Bloc B et que ceux-ci ont comme « limite arrière le lac rehaussé » plutôt que la limite des hautes eaux naturelles avant le rehaussement causé par le barrage (par. 67). La juge d'instance s'appuie sur divers éléments factuels pour étayer cette interprétation, dont le plan de subdivision du Bloc B, le livre de renvoi du Bloc B, la référence aux numéros de lots subdivisés, la contenance et les dimensions indiquées au contrat, l'absence de mention des lots submergés ainsi que la mention « borné par le lac . . . » figurant dans les contrats (« *bounded by Lake . . .* » dans les actes rédigés en anglais) (par. 61-62, 65 et 74-76). Cette conclusion mérite déférence et est le fruit d'une analyse soutenue de la

preuve, du contexte entourant la signature des contrats ainsi que de l'historique cadastral des lots en litige (*Uniprix inc. c. Gestion Gosselin et Bérubé inc.*, 2017 CSC 43, [2017] 2 R.C.S. 59, par. 41; voir aussi *Sattva Capital Corp. c. Creston Moly Corp.*, 2014 CSC 53, [2014] 2 R.C.S. 633, par. 50). Les intimés n'ont démontré aucune erreur dans cette analyse qui justifierait une intervention en appel à l'égard de sa conclusion que l'objet principal des ventes aux intimés était les lots riverains, en application des enseignements de l'arrêt *Uniprix*.

[40] Dans son exercice d'interprétation des actes, la juge de première instance devait notamment donner un sens à l'expression « borné par le lac », expression employée par les parties contractantes pour décrire la limite du lot vendu. Comme l'a expliqué la juge, les intimés plaidaient devant la Cour supérieure que cette mention ne renvoyait pas à la limite visuelle des lacs au moment de la vente, mais plutôt à la ligne des hautes eaux naturelles avant le rehaussement du niveau du lac causé par l'érection du barrage dans les années 1880. Autrement dit, selon l'argument des intimés en première instance, la borne constituée par le « lac » correspondait à la limite du domaine public, sinon les actes de vente auraient décrit les lots vendus comme étant bornés par une partie du Bloc B et non par le lac. La juge d'instance a rejeté cet argument et refusé de voir dans la description contenue aux actes de vente une ambiguïté, étant donné que cette conclusion l'amènerait à « donner au mot “lac” un sens autre que son sens usuel » (par. 81).

[41] Il est vrai que, lorsque Zardev a elle-même acheté en 1957 l'ensemble du terrain du Domaine d'Estérel, la même expression — « borné par le lac » — a été employée et que, à ce moment, il est admis que Zardev a néanmoins acquis de son vendeur non seulement les lots riverains, mais aussi la parcelle submergée.

[42] La juge de première instance en était consciente. Elle aurait pu conclure que l'expression « borné par le lac » avait le même sens dans l'acte entre Zardev — acheteur — et son vendeur en 1957, et entre Zardev — vendeur — et ses acheteurs entre 1959 et 1971. Elle ne l'a pas fait, préférant plutôt donner à cette expression son « sens usuel » (par. 80-81), et notant que les actes ne font pas référence à la parcelle submergée et renvoient plutôt aux dimensions de la subdivision du Bloc B.

[43] L'appréciation par la juge de première instance de l'intention commune des parties aux actes de vente intervenus entre Zardev et les intimés repose sur des questions de fait et des questions mixtes de fait et de droit. La description des lots vendus confirme que, contrairement à l'acte par lequel Zardev avait acquis le Bloc B elle-même quelques années plus tôt, la borne constituée par le « lac » ne faisait pas référence à la limite des hautes eaux naturelles ou au domaine public, mais bien à ce que les intimés pouvaient constater visuellement à l'époque de l'acquisition de leur terrain respectif. Suivant l'arrêt *Uniprix*, la juge d'instance était certes autorisée, en l'absence d'ambiguïté, à adopter ce sens usuel des mots comme étant le reflet de l'intention des parties.

[44] La Cour d'appel a exprimé son désaccord avec cette interprétation. Elle estime que les termes « bornés par le lac » ne peuvent être interprétés « que comme correspondant à la limite entre le domaine privé et le domaine public, soit la ligne des hautes eaux naturelles originaire » (par. 108). Elle appuie cette lecture des actes sur la nécessité de cohérence avec les titres de concession, le risque que le niveau de l'eau baisse de manière à ce que les acheteurs ne se retrouvent plus propriétaires riverains, ainsi que sur l'idée qu'il ne serait « pas du tout logique qu'il y ait un propriétaire privé devant la propriété riveraine des [intimés] » (par. 108; voir aussi par. 106-107).

[45] Avec égards, je ne partage pas cette conclusion qui, à mon avis, contredit l'interprétation faite par la juge d'instance en l'absence d'une véritable erreur révisable. Tout exercice d'interprétation contractuelle vise à déterminer « quelle a été la commune intention des parties » (art. 1425 C.c.Q.). En conséquence, il ne s'agit pas de faire primer, au vu des éléments qui n'étaient alors pas connus des parties, l'interprétation du contrat qui apparaît en rétrospective la plus logique ou celle qui permet d'éviter des conséquences jugées non souhaitables. Il est nécessaire pour l'interprète de se placer dans la position des parties au moment de la formation des contrats afin de déterminer quelle était leur volonté réelle, à ce moment-là, au vu du contexte général porté à leur connaissance (*Uniprix*, par. 37-41; voir aussi D. Lluelles et B. Moore, *Droit des obligations* (3^e éd. 2018), n^o 1609). Or, les éléments soulevés par la Cour d'appel pour contredire l'interprétation contractuelle de la juge d'instance sont des faits qui, selon sa propre conclusion, n'étaient pas portés à la connaissance de l'acheteur et allaient à l'encontre de leur attente raisonnable (voir par. 111).

[46] Par exemple, comme les actes de vente excluent l'obligation du vendeur de fournir les titres de propriété ou les certificats de recherche, la « cohérence » entre l'acte de vente et les termes employés lors de la concession un siècle auparavant ne me semble pas être un facteur pertinent afin de dégager l'intention exprimée par les parties au moment de la signature des contrats. De même, puisque la Cour d'appel conclut correctement que les acheteurs n'avaient pas été informés de l'existence de la bande de terre submergée, et a fortiori de l'existence d'une ligne des hautes eaux « naturelles » distincte de celle « rehaussée », il est périlleux de déduire qu'ils ont considéré les scénarios de destruction du barrage et ont rédigé leurs contrats en conséquence (voir par. 107 et 111). Toujours avec égards, il est difficile d'arriver à la conclusion que la volonté réelle des parties était que la borne constituée par le « lac » corresponde à une abstraite ligne des hautes eaux « naturelles » qui, au moment de la vente, se situait quelque part sous les eaux du lac, alors même que les acheteurs ignoraient l'existence d'une telle ligne. Ces faits, et ce déséquilibre informationnel, peuvent être pertinents dans une étude du caractère libre et éclairé du consentement des acheteurs ou du devoir d'information du vendeur. Cependant, ils ne peuvent pas être utilisés au stade de l'interprétation contractuelle, pour substituer à la volonté réelle des parties un contrat jugé plus « logique » ou évitant des conséquences jugées fâcheuses.

[47] Bref, je partage l'avis de Zardev que la juge de la Cour supérieure n'a pas, eu égard aux enseignements de l'arrêt *Uniprix*, commis d'erreur révisable dans son interprétation des actes en concluant que les lots riverains sont bornés par le lac rehaussé.

[48] Je tiens à préciser que cette conclusion ne règle pas pour autant la question, distincte, de savoir si les lots submergés sont inclus dans la vente à titre d'accessoires des lots riverains, biens principaux des actes de vente litigieux. La juge d'instance aborde à bon droit cette question dans une section distincte de ses motifs, après avoir décidé que l'objet principal de chacune des ventes aux intimés était les lots riverains, qui n'incluaient pas la parcelle submergée.

[49] En s'attachant dans cette première partie de son analyse aux lots riverains en tant que lots vendus, la juge d'instance se penche sur ce que le *Code civil du Québec* qualifie de « bien » transféré au sens de l'art. 1708 al. 1, qui définit l'objet principal de la vente. Dans le *Code civil du Québec*, ce « bien » est présenté distinctement de « ses accessoires » à l'art. 1718, qui précise que le vendeur est tenu de délivrer « le bien dans l'état où il se trouve lors de la vente, avec tous ses accessoires » (la même distinction entre la « chose », objet principal de la vente, et « ses accessoires », figurait dans le *Code civil du Bas-Canada* aux art. 1472 et 1499; voir, p. ex., W. deMontmollin Marler, *The Law of Real Property — Quebec* (1932), par. 496).

[50] La juge a donc bien fait : les auteurs retiennent cette distinction entre le « bien vendu » et « ses accessoires » (voir, p. ex., Jobin et Cumyn, par. 1 et 105). Je suis d'accord avec la juge d'instance pour dire que le fait de trancher en faveur de Zardev la première question, celle concernant le « lot vendu », ne réglait pas nécessairement la deuxième, celle concernant les accessoires du lot vendu. Cette seconde question demandait à la juge de considérer, comme elle l'a fait, l'art. 1718

C.c.Q. ainsi que la jurisprudence pertinente qui « regorge d'exemples de ce que constitue un accessoire » (par. 87). Sur ce point, elle a conclu que « [l]es lots submergés ne sont pas des accessoires aux lots vendus » (intertitre précédant le par. 85), conclusion attaquée par les intimés devant la Cour d'appel et devant notre Cour. Je passe maintenant à l'analyse de cette question.

B. *Les lots submergés sont-ils des « accessoires » des lots riverains qui, à ce titre, sont inclus dans les ventes?*

[51] Pour résoudre cette deuxième question en litige — les lots submergés sont-ils des accessoires des lots riverains vendus? — je propose une analyse en trois temps : premièrement, expliquer la pertinence de la règle « l'accessoire suit le principal » en droit de la vente; deuxièmement, bien identifier le critère juridique pour déterminer quand un bien de la nature des lots submergés doit être qualifié d'accessoire d'un lot riverain en droit commun de la vente; et troisièmement, examiner l'application de ces principes aux actes de vente en l'espèce.

(1) La pertinence de la règle de l'accessoire en droit québécois de la vente

[52] Les parties s'entendent sur l'existence et l'importance en droit civil québécois de la règle selon laquelle « l'accessoire suit le principal », et sur sa pertinence en droit de la vente, où elle commande notamment la transmission simultanée de la propriété du bien principal vendu et des accessoires de ce bien, sauf clause contraire. En effet, Zardev ne reproche pas à la Cour d'appel d'avoir appliqué

une règle inexistante en droit civil en concluant que l'accessoire — ici les lots submergés — suit le principal, mais plutôt de l'avoir mal appliquée en « donn[ant] une portée inédite à la théorie de l'accessoire » (m.a., par. 39). Zardev reconnaît à bon droit que la règle de l'accessoire en contexte de vente « vaut tant pour les accessoires matériels (biens corporels, meubles ou immeubles) que juridiques (droits réels, comme une servitude, ou personnels, comme une garantie) » (par. 46). Les intimés sont d'accord avec Zardev sur ce point, allant même jusqu'à qualifier la règle de l'accessoire de [TRADUCTION] « principe fondamental du droit civil des contrats » (m.i., par. 1; voir aussi par. 48-51).

[53] Par conséquent, le désaccord entre l'appelante et les intimés concerne non pas l'existence de la règle de l'accessoire, mais surtout la question du critère juridique applicable afin de déterminer si un bien est l'« accessoire » d'un autre. D'une part, l'appelante estime qu'un accessoire ne doit pas simplement être « utile » à l'usage du bien principal, mais plutôt être « nécessaire » à cet usage (m.a., par. 53-54). De l'avis de Zardev, la bande submergée n'est aucunement nécessaire à l'usage des lots riverains, de sorte qu'elle ne peut être considérée comme leur accessoire dans le cas des ventes litigieuses. Elle partage ici l'opinion de la Cour d'appel, exprimée au par. 37 de ses motifs, mais lui reproche de s'être écartée de ce critère dans son application de celui-ci aux faits de l'espèce. Zardev plaide plus particulièrement qu'il n'existe aucun fondement distinct de la théorie de l'accessoire particulier au contexte des milieux hydriques (m.a., par. 54 et 89).

[54] D'autre part, les intimés plaident en faveur d'une définition plus souple de la notion d'accessoire en matière de vente, définition qui reposerait sur une relation de proximité, de dépendance et d'utilité de l'accessoire avec son principal, plutôt que sur une relation de nécessité (m.i., par. 58). Considérés sous cet angle, les lots submergés seraient manifestement des accessoires que Zardev devait délivrer avec le lot riverain, en application de l'art. 1718 C.c.Q. S'appuyant notamment sur la jurisprudence applicable aux garanties légales, conceptualisées comme des accessoires juridiques ou légaux du bien principal, les intimés définissent l'accessoire [TRADUCTION] « comme un droit ou une chose qui est étroitement rattaché au principal et destiné à son bénéfice direct, considéré dans une optique souple et générale de protection des attentes normales de l'usager du bien principal » (m.i., par. 58; voir aussi par. 52-57 (italique omis)). Les intimés soutiennent que la règle de l'accessoire en droit de la vente, exprimée à l'art. 1718 C.c.Q., doit être comprise comme reflétant ce critère souple (par. 60-65). Finalement, contrairement à Zardev, les intimés adaptent la règle générale de l'accessoire aux règles spécifiques aux milieux hydriques, y compris l'art. 919 C.c.Q., afin de conclure que toute terre privée se situant sous la ligne des hautes eaux d'un lac ou d'une rivière, que le plan d'eau soit navigable ou non navigable, doit être considérée comme l'accessoire du lot riverain adjacent (m.i., par. 66-119).

[55] Afin de répondre aux questions soulevées par les parties et de bien asseoir l'application de la règle de l'accessoire aux lots submergés disputés en l'espèce, il convient de rappeler (1) la place de la règle générale de l'accessoire en droit privé québécois, puis (2) son application particulière en droit commun de la vente.

a) *La règle de l'accessoire à titre de « principe général de droit privé »*

[56] Si les parties sont aux antipodes quant à la qualification des lots submergés en tant qu'accessoires inclus dans les ventes de lots riverains, elles partagent toutefois essentiellement la même vision quant à la place de la notion que l'accessoire suit le principal en droit privé québécois.

[57] Souvent rattachée à la maxime *accessorium sequitur principale*, la « règle de l'accessoire » est fondée sur l'idée d'un rapport naturel ou rationnel entre deux éléments saisis par le droit. Ce rapport implique une « dépendance » de l'accessoire par rapport au principal, de sorte que le sort de l'élément accessoire se rattache à celui du principal (M. Cottet, *Essai critique sur la théorie de l'accessoire en droit privé* (2013), p. 157). Cette règle selon laquelle l'accessoire suit le principal dicte que l'accessoire est traité par le droit de la même façon que le principal, reflétant ainsi la relation de « hiérarchie » entre eux : « l'accessoire n'est qu'un complément, un supplément. Il suit le principal auquel il est joint, il ne peut l'entraîner » (G. Goubeaux, *La règle de l'accessoire en droit privé* (1969), p. 35).

[58] On mentionne souvent le droit des biens comme domaine principal, mais non exclusif, d'application de la maxime selon laquelle l'accessoire suit le principal en droit civil québécois (voir A. Mayrand, *Dictionnaire de maximes et locutions latines utilisées en droit* (4^e éd. 2007), p. 7, « *accessorium sequitur principale* »; S. Normand, *Introduction au droit des biens* (4^e éd. 2026), p. 535). Le professeur Jean Carbonnier explique ainsi le fondement de la règle en droit français des biens : « . . . matériellement

distincts, deux biens peuvent être unis par une sorte d'attraction, si l'un est l'accessoire de l'autre, c'est-à-dire s'il le complète de quelque manière » (*Droit civil* (2004), vol. II, par. 721).

[59] On comprend que le bien accessoire est au service du bien principal et, par conséquent, il suit son sort en droit, sauf indication contraire. Les auteurs Hubert Reid et Simon Reid exposent pour leur part en ces termes la portée de la règle de l'accessoire en droit des biens : la maxime est une « [r]ègle de droit selon laquelle, lorsqu'il est joint au bien principal, le bien accessoire perd son individualité et s'incorpore au patrimoine du titulaire du bien principal ou, encore, suit la condition juridique de celui-ci » (*Dictionnaire de droit québécois et canadien* (6^e éd. 2023), p. 9, *sub verbo* « accessoire »). Cela dit, la maxime a une plus vaste portée et est déployée parfois là où les biens ne sont pas directement impliqués. À titre d'exemple, dans l'arrêt *Pauze c. Gauvin*, [1954] R.C.S. 15, notre Cour a invoqué la règle de l'*accessorium sequitur principale* en droit des obligations pour souligner « qu'en certains cas, la nullité du contrat principal, qui existe à l'état isolé et par lui-même, entraîne la nullité du contrat accessoire, qui ne peut exister qu'en se rattachant à ce même contrat principal » (p. 20; voir aussi *Fortin c. Chrétien*, 2001 CSC 45, [2001] 2 R.C.S. 500, par. 38-39).

[60] Pour le professeur Philippe Jestaz, en droit civil français l'adage est investi d'un véritable statut normatif comme « principe général du droit », puisqu'il a l'ancienneté, le caractère péremptoire et une vocation à la généralité dans son application (voir « Principes généraux, adages et sources du droit en droit français »,

dans *Autour du droit civil — Écrits dispersés, Idées convergentes* (2005), 222, p. 226). Or, cette « maxime du sens commun, et aussi règle de droit », n'est que « sous-entendue par plusieurs textes du [Code civil] » (Carbonnier, par. 721 (je souligne)). On peut dire la même chose pour ce qui est du droit québécois.

[61] La maxime *accessorium sequitur principale* a une vocation transversale, touchant divers domaines du droit québécois, comme en témoignent les diverses applications de la règle inscrite dans plusieurs livres du *Code civil du Québec*. Outre son rôle comme source même du droit d'accession (art. 954 et suiv.), on en retrouve des expressions ponctuelles en droit matrimonial (art. 455), ainsi qu'en droit de l'usufruit (art. 1124) ou des servitudes (art. 1178). Ailleurs, le *Code civil du Québec* prescrit que l'employeur a le droit de mettre fin au bail « accessoire » au contrat de travail lorsque ce dernier prend fin (art. 1976), que la cession d'une créance entraîne celle des « accessoires » (art. 1638), et que le cautionnement d'une obligation principale s'étend à « tous les accessoires de la dette » (art. 2344). La maxime trouve aussi application en matière successorale pour le légataire : « Le légataire a droit non seulement au bien légué, mais aussi à ses accessoires », écrivent les professeurs Jacques Beaulne et Christine Morin, citant la règle énoncée à l'art. 744 al. 1 C.c.Q., qui dispose que « [l]e bien légué est délivré avec ses accessoires » (*Droit des successions* (5^e éd. 2016), par. 1075). Cette disposition du *Code civil du Québec*, propre au legs, est analogue à celle énoncée à l'art. 1718, qui prévoit que le vendeur doit délivrer le bien vendu « avec tous ses accessoires » (voir, en droit français, H. Roland et L. Boyer, *Adages du droit français* (4^e éd. 1999), p. 1, « *Accessorium sequitur principale* »).

[62] On peut donc dire que la juridicité de la règle tient non pas à une simple assise textuelle, mais plutôt à son statut de « principe général de droit » qui, selon la disposition préliminaire du *Code civil du Québec*, régit les personnes, les rapports entre les personnes, ainsi que les biens, en harmonie avec le *Code civil du Québec*. Ces principes généraux du droit, on le sait, « sont comme l'âme et l'armature du système » du droit civil québécois (A.-F. Bisson, « La Disposition préliminaire du *Code civil du Québec* » (1999), 44 *R.D. McGill* 539, p. 556-557). En effet, dans presque tous ses domaines, le droit privé identifie un accessoire et un principal, et fait suivre au premier le sort juridique du second, même si la règle ne trouve aucun énoncé général explicite dans le *Code civil du Québec*. En matière de vente, comme nous le verrons, le principe général de droit portant que « l'accessoire suit le principal » n'est que partiellement énoncé par la lettre du *Code civil du Québec*, mais ceci n'empêche en rien qu'il fait partie du droit positif en la matière (voir *Cie Immobilière Viger Ltée c. Giguère Inc.*, [1977] 2 R.C.S. 67, p. 76; *Conseil Mohawk de Kanasatake c. Sylvestre*, 2025 CSC 30, par. 66). Les origines romanistes de la maxime n'en font pas une notion propre au droit civil dans la tradition française; le *Black's Law Dictionary* (12^e éd. 2024), p. 1948, comporte une entrée semblable, soit « *[a]ccessorium non ducit, sed sequitur suum principale* » ([TRANSCRIPTION] « La chose accessoire ne précède pas mais plutôt suit celle qui est principale »), et dans *Legal Maxims, with Observations and Cases* (1878), l'auteur anglais George Frederick Wharton la rattache ainsi au transfert des biens : [TRANSCRIPTION] « Cette maxime peut également être traduite par "l'accessoire est transféré par la cession du principal, mais non le principal par la cession de

l'accessoire" », et « toute chose annexe, nécessaire à [l]a jouissance [du principal] comme tel, sera transférée » (p. 17).

[63] Ayant constaté l'importance de cette règle, je me tourne maintenant vers le droit de la vente, où la théorie de l'accessoire trouve des applications particulières qui sont déterminantes pour le présent pourvoi : la règle de la transmission simultanée de l'accessoire et du principal et celle, corollaire, qui oblige le vendeur à délivrer le bien vendu « avec ses accessoires ».

b) *La règle de l'accessoire en contexte de vente*

[64] Comme les parties en conviennent, la maxime *accessorium sequitur principale* trouve application en droit de la vente afin d'expliquer comment, lors de l'acquisition du bien vendu par l'acheteur au moment de la formation du contrat de vente, les accessoires suivent en raison de la règle de la « transmission simultanée de l'accessoire et du principal » (Cottet, p. 112 et suiv.; voir aussi Goubeaux, p. 141-147). Fondamentalement, la règle signifie que « [s]auf convention contraire, les accessoires matériels suivent le sort du bien vendu : ils appartiennent à l'acheteur, à qui ils doivent être délivrés » (D.-C. Lamontagne, *Droit de la vente* (4^e éd. 2019), par. 157). Cette règle supplétive de la volonté des parties contractantes — car pouvant être exclue ou modifiée par stipulation de celles-ci — est codifiée, quoique partiellement, en droit québécois à l'art. 1718 C.c.Q., qui énonce que « [l]e vendeur est tenu de délivrer le bien dans l'état où il se trouve lors de la vente, avec tous ses accessoires » (voir Jobin et

Cumyn, par. 105; J. Deslauriers, *Vente, louage, contrat d'entreprise ou de service* (2^e éd. 2013), n° 293; M. Pourcelet, *La vente* (5^e éd. 1987), p. 116).

[65] Bien que le législateur québécois — à l'instar du législateur français — ait choisi d'incorporer la règle dans le contexte de l'obligation de délivrance du vendeur, le principe selon lequel l'accessoire suit le principal dicte aussi l'effet translatif de la propriété par le contrat. Le mode d'acquisition de la propriété, tant principale qu'accessoire, est le « contrat » (art. 916 C.c.Q.), et non « l'accession », comme dans le cas, par exemple, de l'accession immobilière (voir Normand, p. 124-125).

[66] En effet, si le vendeur a l'obligation de délivrer les accessoires en vertu de l'art. 1718 C.c.Q., c'est qu'il s'est en premier lieu engagé implicitement à transférer la propriété de ceux-ci dès la formation du contrat de vente, suivant le droit général des obligations qui prévoit qu'un contrat peut transférer des droits réels (art. 1433 al. 2 C.c.Q.). La règle portant que l'accessoire suit le principal dépasse donc l'obligation de délivrance du vendeur : « En ce qui concerne la constitution ou le transfert d'un droit, l'acte le réalisant, quoique disposant en apparence du bien principal seulement, doit être présumé, sauf clause expresse contraire, porter aussi sur le bien accessoire [. . .] du contrat de vente » (Roland et Boyer, p. 1; voir aussi p. 2-3). En d'autres termes, la règle de l'accessoire ajoute, à titre de contenu implicite du contrat, la présomption de transfert simultané des biens accessoire et principal, sauf indication contraire. Ainsi, conformément à la règle générale codifiée à l'art. 1453 C.c.Q., le transfert de *propriété* de l'accessoire s'opère dès la formation du contrat, quoique la délivrance n'ait pas lieu

immédiatement (Jobin et Cumyn, par. 77 et 100; J. Huet et autres, *Traité de droit civil : Les principaux contrats spéciaux* (3^e éd. 2012), par. 11204 (« la propriété [du bien principal] s'accompagne de ses accessoires »)). La délivrance, elle, peut se faire dans un deuxième temps, au moment du transfert de la *détention* du bien du vendeur à l'acheteur, ce dernier étant déjà propriétaire et en possession légale des biens principaux et accessoires.

[67] La règle selon laquelle, en matière de vente, la propriété et la délivrance de l'accessoire suivent le principal, en est une de droit supplétif, fondée sur une présomption que les cocontractants partageront la volonté de maximiser l'utilité et la valeur des biens lors de l'exécution du contrat de vente. Justement, sauf indication contraire, il est permis de présumer que le vendeur n'a pas d'intérêt à se retrouver avec un bien accessoire devenu inutile, et que l'acheteur ne souhaite pas non plus recevoir un nouveau bien amoindri du fait qu'il a été séparé de son accessoire. Par conséquent, la règle que l'accessoire suit le principal est d'abord et avant tout une présomption de l'intention des parties :

Le transfert de la propriété de la chose principale a sa source dans un accord de volontés des parties. Or, des hommes raisonnables aménagent leurs rapports en respectant des règles de bon sens telles que celle qui consiste à éviter l'inutile paralysie d'un droit. On peut donc *présumer* que les parties ont entendu céder les accessoires à l'acquéreur en même temps qu'elles ont voulu lui transmettre la propriété de la chose principale. La règle de l'accessoire n'opère pas par elle-même le transfert. Elle n'est qu'une maxime d'interprétation de la volonté, qui permet de découvrir une convention tacite que, logiquement, les parties ont dû passer. [En italique dans l'original.]

(Goubeaux, p. 141)

[68] Cette présomption de volonté des cocontractants, codifiée à l'art. 1718 C.c.Q., est une règle de droit supplétif — en ce que les parties peuvent l'avoir écartée dans la poursuite d'autres objectifs — et elle s'ajoute ainsi au contenu implicite des contrats de vente (art. 1434 C.c.Q.). Cette « obligation implicite supplétive » provient donc directement de la loi, sans devoir nécessairement faire l'objet d'un accord explicite des parties (voir P.-A. Crépeau, « Le contenu obligationnel d'un contrat » (1965), 43 *R. du B. can.* 1, p. 28; Lluelles et Moore, n^{os} 1488-1489). Il s'ensuit que les cocontractants n'ont pas besoin de signifier expressément leur intention d'adhérer à la règle de l'accessoire (Goubeaux, p. 147). Souvent, les accessoires ne sont pas mentionnés explicitement à l'acte de vente, sauf pour les soustraire à l'application de la règle (*Dallaire c. Dallaire* (1891), 17 R.J.Q. 121 (C.S.), p. 121 et 125; Marler, par. 496, citant *Doyle c. Couture* (1915), 48 C.S. 124 (Qc)). Comme l'expliquent les professeurs Jobin et Cumyn en parlant de la vente immobilière, « la jurisprudence et la doctrine imposent au vendeur l'obligation de délivrer même les immeubles par attache ou par réunion, sauf stipulation contraire » (par. 105).

[69] Après ce bref survol de la règle de l'accessoire, je me tourne maintenant vers la question qui divise les parties devant notre Cour : Quel est le critère applicable pour déterminer qu'un bien est l'« accessoire » du bien principal vendu?

(2) Le critère applicable pour qualifier un bien d'accessoire du bien vendu

[70] Zardev reprend à son compte le critère identifié par la première juge. Dans la mesure où, dit l'appelante, les lots submergés ne sont pas « nécessaires à l'usage »

des lots riverains, ils ne devraient pas être qualifiés d'accessoires et, par conséquent, ils doivent être exclus de la vente (m.a., par. 90; voir motifs de la C.S., par. 88). En effet, rien n'empêche les propriétaires riverains de se servir du lac, y compris pour la baignade, la pêche et la navigation. Par ailleurs, plaide Zardev, le droit est réfractaire à l'idée de reconnaître à un immeuble matériel — ici les lots submergés — le statut d'accessoire à un autre immeuble.

[71] Or, pour les intimés, la première juge s'est méprise en retenant le critère de l'accessoire « nécessaire à l'usage » pour décider si les lots submergés sont des accessoires aux fins du droit commun de la vente. À leur avis, la jurisprudence établit un critère plus souple que la nécessité, axé plutôt sur un rapport d'utilité de l'accessoire pour le bien principal, bien auquel l'accessoire doit simplement être « intimement lié » (plan d'argumentation dans le recueil condensé des intimés, p. 1). Par ailleurs, les intimés soutiennent que la jurisprudence traite les ventes de terrains riverains comme incluant toute bande de terre submergée et adjacente à une propriété riveraine comme accessoire si cette bande appartient également au vendeur, comme c'est le cas en l'espèce.

[72] À mon avis, en faisant abstraction de la destination du bien principal fixée par les parties dans les actes de vente, l'appelante et les intimés manquent de précision dans leurs efforts en vue d'identifier le bon critère juridique.

[73] La doctrine québécoise en matière de droit de la vente propose plusieurs définitions des accessoires. Les accessoires se « rattachent implicitement au bien [. . .]

c'est-à-dire [qu'ils] sont nécessaires à l'usage de celui-ci » (J. Torres-Ceyte, « Livre cinquième — Des obligations », dans B. Moore, dir., *Code civil du Québec : Annotations — Commentaires 2025-2026* (10^e éd. 2025), 881, p. 1107); ils « peuvent découler de la nature même du bien vendu ou être prévus comme tels au contrat » (Deslauriers, n^o 293); il s'agit de [TRADUCTION] « [t]outes les choses qui, au moment de la vente, *paraissent* faire partie du bien, soit par leur nature, par incorporation ou par destination » (Marler, par. 496 (en italique dans l'original)); toutes les choses « qui [...] sont inséparables et [...] indispensables » à la chose vendue (T. Rousseau-Houle, *Précis du droit de la vente et du louage* (2^e éd. 1986), p. 91). Pour leur part, d'autres auteurs font appel au contexte particulier de la vente pour définir l'accessoire : les professeurs Jobin et Cumyn rappellent que la cession de l'accessoire avec le principal permet « que l'acheteur puisse en retirer la jouissance qu'il peut légitimement en attendre » (par. 105; voir aussi Pourcelet, p. 116). Les auteurs français proposent eux aussi des définitions variées. L'accessoire est, à tout le moins, « le complément nécessaire à l'utilisation de la chose vendue » (P. Malaurie et L. Aynès, *Cours de droit civil*, t. VIII, *Les contrats spéciaux : civils et commerciaux* (14^e éd. 2001), par. 307 (caractères gras omis)). L'auteur Goubeaux dégage quelques caractéristiques de l'accessoire : celui-ci se retrouve dans un « état d'infériorité par rapport au principal » (p. 19), il n'est « qu'un complément, un supplément » et il est « affecté au service du principal » (p. 35). L'autrice Cottet énonce que constitue un accessoire d'un bien, dans le sens le plus large, ce qui sert à « faciliter ou améliorer l'usage ou la jouissance du bien; permettre l'usage du bien; garantir l'usage et la jouissance paisibles du bien » (p. 438). Pour les auteurs Henri Mazeaud et autres, les accessoires sont « les objets

destinés à l'usage de la chose sans lesquels cet usage, tel que l'ont envisagé les parties, ne serait pas possible » (*Leçons de droit civil*, t. III, vol. 2, *Principaux contrats : vente et échange* (7^e éd. 1987), par. 940 (italique omis)).

[74] Finalement, il y a lieu de noter que le *Code civil du Québec* précise, à l'art. 1719, certains accessoires qui doivent être remis à l'acheteur, sauf convention contraire : par exemple, les titres des propriétés en vente immobilière, dont « une copie de l'acte d'acquisition de l'immeuble, de même qu'une copie des titres antérieurs et du certificat de localisation [que] possède [le vendeur] » (voir *Commentaires du ministre de la Justice*, t. I, *Le Code civil du Québec — Un mouvement de société* (1993), p. 1073). Cette manifestation du principe selon lequel l'accessoire suit le principal, fort ancienne, confirme le caractère supplétif de la règle en matière de vente; l'obligation de fournir les titres lors d'une vente immobilière peut être écartée par convention contraire (voir A. Lavallée, « De l'obligation légale du vendeur de fournir les titres » (1933), 36 *R. du N.* 97, p. 100).

[75] Après avoir exposé le cadre juridique applicable, il convient de préciser la notion même d'accessoire et comment elle est façonnée par le contexte de la vente et l'idée que les parties se font de l'usage auquel le bien vendu est destiné. Premièrement, comme l'accessoire est défini par son contexte plutôt que par son essence même, la notion est *fonctionnelle*, plutôt que conceptuelle (Goubeaux, p. 23; Carbonnier, n° 721). L'accessoire n'est pas une notion dont le contenu est « abstraitement déterminé une fois pour toutes » (Cottet, p. 6), puisqu'il ne peut être défini que par sa fonction,

plutôt que par sa nature, et parce que son statut et son lien avec le bien principal vendu varieront selon les circonstances. En plus d'être trop théorique, une définition conceptuelle qui aurait vocation à s'appliquer à tout accessoire n'est pas souhaitable. Pour réaliser leur vocation, les notions fonctionnelles doivent être définies de manière à laisser beaucoup de latitude et de souplesse, afin de pouvoir s'appliquer dans un nombre quasi infini de contextes.

[76] Deuxièmement, la notion d'accessoire est *relative*, comme l'énonce l'auteur Goubeaux : « Les notions d'accessoire et de principal ne doivent pas être envisagées isolément. C'est d'un *rapport* d'accessoire à principal qu'il s'agit » (p. 34 (en italique dans l'original); voir aussi p. 22). À l'instar d'autres, l'autrice Cottet retient l'importance de la destination commune qui lie l'accessoire et le principal, destination qui sera le fruit de la volonté des parties : « ... il n'existe pas d'accessoires intrinsèquement liés à la chose : tout dépend de la destination qui lui est assignée » (p. 39).

[77] Enfin, la notion d'accessoire n'est pas quantitative — que ce soit en valeur, volume ou dimension — mais plutôt *qualitative* (Goubeaux, p. 26 et 31). N'est pas l'accessoire du principal tout ce qui lui est plus petit ou moins cher. Un tel critère serait non seulement imprécis, mais il amènerait aussi rapidement à des résultats douteux. « Il serait absurde », écrit l'auteur Goubeaux, « de se contenter d'une différence de valeur ou de dimensions entre deux biens n'ayant entre eux rien de commun, pour faire jouer un phénomène d'attraction de l'un par l'autre » (p. 26). Par exemple, un bracelet

et un collier portés ensemble ne seront pas considérés comme ayant entre eux un rapport d'accessoire à principal du simple fait que l'un est plus cher ou plus grand que l'autre. La notion d'accessoire dépend d'une relation hiérarchique et qualitative qui existe entre deux biens — l'accessoire est destiné à être au service du principal, selon la volonté des parties. Toujours sous réserve d'une analyse contextuelle, on a pu citer comme exemples le licou et le cheval, la roue de secours et la voiture, ou encore le cadre et le tableau, en vue de faire ressortir le fait que l'accessoire est au service du principal dans une relation hiérarchique (Carbonnier, n° 721). Ceci dit, étant donné que le bien accessoire doit être subordonné au bien principal, il peut bien arriver que le premier soit, du moins en valeur pécuniaire, voire en dimension, inférieur au second.

[78] La notion d'accessoire est donc fonctionnelle, relative et qualitative. La détermination de l'accessoriété d'un bien par rapport à un autre est nécessairement tributaire du contexte et commande une appréciation factuelle particulière dans chaque cas. En d'autres mots, la notion ne se réduit pas à un seul critère juridique applicable dans toutes les situations. Ceci est d'autant plus pressant dans le contexte de l'application de la règle de l'accessoire en droit contractuel, où la volonté des parties est maîtresse. Toute application de la règle de l'accessoire en cette matière ne peut que se situer dans l'extension et la confirmation de la volonté exprimée des parties, de leurs obligations implicites et de leurs attentes raisonnables. Cela dit, il se dégage du *Code civil du Québec*, de la doctrine et de la jurisprudence une orientation générale de ce concept, susceptible d'en guider l'analyse : un accessoire est un bien affecté au service d'un bien principal et nécessaire à son usage, selon la destination de celui-ci.

[79] Fondamentalement, le lien d'accessoriété est une relation hiérarchique, qui indique qu'un bien est « subordonné » à un autre (*Dictionnaire de droit privé et lexiques bilingues : Les biens* (2012), p. 5, *sub verbo* « accessoire »). L'accessoire a comme destination le service du principal, lequel sert une finalité qui lui est propre. Tandis que « [l]e principal poursuit son propre but », l'accessoire a pour but de « compléter ou [d]'agrémenter » le principal, de le « servir » (Goubeaux, p. 36). Ainsi, « [l]'accessoire ne peut remplir son but que s'il s'ajoute au principal » (p. 36).

[80] La notion d'accessoire est tributaire, en partie, de la destination du bien principal, car il faut d'abord étudier cette destination afin de comprendre l'usage que les parties entendaient lui donner. Il est ensuite nécessaire d'examiner la destination de l'accessoire afin de déterminer si ce bien est au service du premier et concourt à la même fin. Dans le contexte du droit de la vente, les parties attribuent une destination au bien principal dans le contrat de vente. Elles fixent explicitement ou implicitement dans celui-ci le but et l'usage du bien vendu, but que l'accessoire sera appelé à permettre et à compléter.

[81] Les notions de destination et d'affectation, ici utilisées comme synonymes, sont bien connues en droit québécois (voir B. Roy, « L'affectation des biens en droit civil québécois : Une approche globale de la notion » (2001), 103 *R. du N.* 383, p. 388; D. Lametti, « Destination » (2020), 66 *R.D. McGill* 47, p. 49; S. Normand, « L'affectation en droit des biens au Québec » (2014), 48 *R.J.T.U.M.* 599). Il s'agit de la « finalité particulière » d'un bien ou d'un droit (*Dictionnaire de droit privé et*

lexiques bilingues, p. 12, *sub verbo* « affectation ») ou, d'une manière plus imagée, de la « personnalité » de l'immeuble (p. 60, *sub verbo* « destination », traitée comme synonyme du mot « affectation », citant C. Gagnon, *La copropriété divisée* (2^e éd. 2007), p. 129). Pour le professeur Gérard Cornu, la « destination » peut s'entendre du « but poursuivi » ou de la « finalité imprimée à un accord », ou encore d'un « usage auquel une chose est affectée » (*Vocabulaire juridique* (15^e éd. 2024), p. 342).

[82] En résumé, ce qui distingue l'accessoire du principal tient à leur destination respective. La finalité de l'accessoire n'est pas le service immédiat de l'usager, mais le service d'un autre bien. Un accessoire isolé de son principal est frappé d'inutilité et perd sa raison d'être (Goubeaux, p. 76-77). Ce critère permet de distinguer rapidement les accessoires des biens simplement connexes, mais indépendants du principal. Une chaise placée dans une maison n'a pas comme destination directe et unique de servir la maison elle-même : elle a une destination, une utilité et une valeur qui lui sont propres. Elle sert directement son propriétaire en lui permettant de se reposer, et elle peut être déplacée à l'extérieur de la maison sans perdre son utilité. À l'inverse, la fenêtre, elle, a comme destination le service d'un autre bien : la maison. Elle la complète en la protégeant contre les intempéries, tout en y laissant pénétrer la lumière. Une fenêtre isolée de l'immeuble à laquelle elle est incorporée est « incomplète ». Il lui manque quelque chose d'essentiel que le principal lui procure » (Goubeaux, p. 44).

[83] En outre, deux biens peuvent être complémentaires l'un à l'autre et servir le même but, sans pour autant que l'un soit l'accessoire de l'autre, faute de relation

hiérarchique. Par exemple, la toge et le rabat de l'avocat servent tous deux le même but : se vêtir correctement au prétoire. Toutefois, aucun de ces biens n'est subordonné à l'autre; il n'existe pas de relation hiérarchique entre la toge et le rabat, mais plutôt une « communauté de buts ou une affectation réciproque » existant sur un pied d'égalité (Goubeaux, p. 37). Par conséquent, la règle de l'accessoire ne trouvera pas application, et la vente de la toge de l'avocat n'emportera pas celle du rabat, et vice-versa, sauf en présence d'un indice particulier de l'intention des cocontractants à cet effet.

[84] De manière particulièrement importante dans le contexte du droit de la vente, la destination des biens doit être dégagée au regard de l'intention générale des parties (Mazeaud et autres, par. 940). En d'autres termes, afin de déterminer le lien d'accessorité, il faudra se situer dans la perspective de l'acheteur et du vendeur quant à la raison d'être de la vente. Comme nous l'avons vu, la règle de l'accessoire est une présomption de l'intention des parties.

[85] Le premier élément d'analyse, centré sur l'affectation du bien accessoire, pourrait suffire à définir l'accessoire dans son sens le plus large. Tout bien affecté au service d'un autre serait son accessoire, indépendamment de son degré d'utilité ou de nécessité. Or, la jurisprudence et la doctrine reconnaissent à juste titre que, pour suppléer au silence des parties, un critère d'application générale est de mise afin de mieux saisir l'intention implicite de celles-ci (Goubeaux, p. 109-112; Cottet, p. 42, 45 et 438-440). Le critère de la simple « utilité » du bien accessoire peut être écarté

puisqu'il ne suffirait pas à réaliser l'objectif qui consiste à représenter adéquatement l'intention présumée des parties, en ce qu'il donnerait plutôt « l'impression d'une force d'attraction excessive, entraînant dans son sillage, tel un filet jeté sur une trop grande étendue, un trop grand nombre de biens » (L. Tranchant, « Les accessoires artificiels : les accessoires "rattachés" à l'immeuble » (2018), 46 *La semaine juridique notariale et immobilière* 40, p. 41). Les accessoires sont plutôt, comme l'affirment les auteurs Mazeaud et autres, les objets « destinés à l'usage de la chose sans lesquels cet usage, tel que l'ont envisagé les parties, ne serait pas possible » (par. 940 (italique omis)).

[86] La jurisprudence québécoise a adopté le critère de l'accessoire « nécessaire à l'usage » afin de conclure à l'existence d'un lien d'accessorité, tout en insistant sur l'importance d'une analyse contextuelle (p. ex., *Turcotte c. Lacombe*, [1975] C.A. 305; *Assemani c. Zoltan*, 2024 QCCS 4457, par. 207; *Serre c. Portes et fenêtres Verdun*, 2023 QCCQ 5223, par. 20; voir aussi, par analogie, *Corp. du cimetière Mont-Marie c. Lévis (Ville)*, 2001 CanLII 16801 (C.A.)). Les auteurs adoptent souvent ce critère, tout en rappelant à juste titre que la qualification d'accessoire est en outre intimement liée aux attentes légitimes des parties quant à la pleine jouissance du bien acheté (Rousseau-Houle, p. 91; Torres-Ceyte, p. 1107; voir aussi Jobin et Cumyn, par. 105).

[87] Ainsi, en droit québécois, la « nécessité » de l'accessoire pour l'usage du bien principal vendu est hautement contextuelle et relative à la situation des parties, à leur intention véritable et à leurs attentes raisonnables. En d'autres termes, ce qui sera « nécessaire à l'usage » d'un bien vendu dans un contexte contractuel donné ne le sera

pas forcément dans un autre, puisque la « nécessité » s'évalue à la lumière de la destination qu'ont explicitement ou implicitement prévue les parties. Tout dépendra du contexte et de l'examen de l'intention générale des parties, ainsi que de leurs attentes raisonnables. Certainement, si l'acheteur a exprimé vouloir acheter le bien principal dans un but précis — ou que le vendeur lui a représenté la grande utilité de ce bien dans un certain contexte — alors les accessoires permettant raisonnablement de garantir la pleine réalisation de cette destination devront être cédés. Le critère de la « nécessité » ne doit pas, et j'insiste sur ce point, être appliqué de manière technique ou mécanique. Cet élément ne vise qu'à mieux sonder l'intention implicite des parties au contrat de vente, ce qui est l'objectif de toute règle supplétive, comme celle en cause en l'espèce.

[88] Une précision s'impose ici : puisque la relation d'accessorité dépend d'affectations et d'intentions ponctuelles, elle n'existe pas de manière permanente et figée, mais plutôt à un instant précis et entre deux cocontractants (Goubeaux, p. 43-44). Dans le contexte de la vente, il faut donc se reporter au moment de l'échange des consentements afin de déterminer quels biens, s'il en est, doivent être cédés en application de la règle de l'accessoire (Marler, par. 496). C'est à ce moment qu'a lieu, le cas échéant, l'acquisition de la propriété des biens accessoires par l'effet du contrat (art. 916 et 1453 C.c.Q.). Une fois le bien accessoire acquis par l'acheteur, ce dernier sera évidemment libre de l'utiliser et de le modifier selon sa prérogative de propriétaire. De telles modifications subséquentes à la signature du contrat de vente n'auront en toute logique pas l'effet de faire perdre rétroactivement au bien en question son caractère accessoire fixé au moment de la formation du contrat de vente.

[89] Je souligne que le bien accessoire doit être nécessaire à l'*usage* du bien principal tel qu'il a été envisagé par les parties, et non à son *existence* d'un point de vue objectif. Comme le souligne l'auteur Goubeaux, une chose qui est nécessaire à l'existence même d'une autre — par exemple le moteur d'une voiture — est plutôt un élément constitutif du principal, et non son accessoire : « Le principal peut avoir absolument besoin de l'apport des services de l'accessoire si c'est son utilisation qui en dépend. Mais s'il lui devait son existence, il serait lui-même en position d'accessoire » (p. 56). Bref, un accessoire est un bien affecté au service d'un bien principal et nécessaire à son usage, selon la destination de celui-ci. Pour conclure au lien d'accessoriété, il faut en premier lieu examiner la destination du bien principal telle qu'elle a été fixée par les parties au contrat de vente. Puis, en second lieu, déterminer d'une part si le bien qu'on prétend accessoire est destiné par son affectation à servir ce bien principal, et d'autre part s'il est nécessaire à l'usage de ce dernier, de manière à permettre à l'acheteur d'en tirer la jouissance prévue par les parties au contrat.

[90] En terminant, je rappelle que la règle de l'accessoire est fondamentalement une règle de « bon sens », qui dépend au premier chef de l'appréciation des faits et du contexte précis de chaque contrat de vente (Goubeaux, p. 115). L'analyse du juge saisi d'une telle question sera éminemment contextuelle et propre à chaque espèce. Lorsque le juge aura appliqué le bon critère juridique, sa décision ultime, hautement factuelle, méritera déférence (*Housen c. Nikolaisen*, 2002 CSC 33, [2002] 2 R.C.S. 235, par. 26).

- (3) L'application des principes à l'espèce : les lots submergés étaient, au moment des ventes, des accessoires des lots riverains

[91] Zardev estime que la Cour d'appel a erré en concluant que les lots submergés sont les accessoires des lots riverains. Appliquant le critère de la nécessité, elle est d'avis qu'un fonds de terre, même submergé, ne saurait sauf exception être l'accessoire d'un autre fonds. L'appelante insiste sur le fait que la situation actuelle se distingue des précédents qui ont appliqué la théorie de l'accessoire aux lits de cours d'eau non navigables et aux battures et grèves de cours d'eau navigables (m.a., par. 58-62). Elle soutient que la bande submergée est « un immeuble distinct, qui n'est pas "nécessaire à l'usage" des lots riverains et qui conserve une utilité propre, même après le rehaussement du lac » (par. 90). Zardev se réfère à l'art. 981 C.c.Q., qui reconnaît aux propriétaires riverains un droit d'accès et d'usage du plan d'eau, ainsi qu'à l'art. 919 C.c.Q., qui indiquerait que la norme, en droit québécois, est que la propriété du terrain riverain et du lit du lac soit séparée. L'appelante ajoute que les riverains ne tirent aucun avantage à être voisins de l'État, puisqu'ils bénéficient dans tous les cas de droits riverains. Finalement, elle considère comme hypothétique le scénario d'une baisse marquée du niveau de l'eau qui découlerait du démantèlement du barrage, et elle estime que même dans un tel cas les riverains bénéficieraient possiblement d'un droit de passage vers le lac.

[92] Pour leur part, les intimés sont d'avis que les terres submergées sont des accessoires des lots riverains. Ils décrivent d'abord les [TRADUCTION] « règles ancestrales de concession de terrains riverains appartenant à l'État » lesquelles indiqueraient que toute terre privée submergée doit être considérée comme l'accessoire de la terre riveraine adjacente au moment de la concession royale (m.i., par. 66). Puis,

s'appuyant sur les arrêts *Massawippi Valley Railway Co. c. Reed* (1903), 33 R.C.S. 457, et *Québec (Procureur général) c. Tanguay-Bédard*, [1978] AZ-51216610 (C.A. Qc), les intimés suggèrent que le lit d'un cours d'eau est présumé être l'accessoire du lot riverain adjacent, indépendamment de la navigabilité des eaux. Ils soutiennent que les terres submergées en l'espèce présentent le même degré de proximité physique que les autres lits de cours d'eau, et que la même logique devrait donc s'appliquer ici. Les acheteurs s'attendaient raisonnablement, disent-ils, à détenir toute terre privée entre leur lot riverain et le lac public.

[93] Avec égards, à la lumière de l'analyse de la notion d'accessoire effectuée précédemment et des prétentions formulées par les parties, j'estime que la juge d'instance a commis une erreur de droit quant à la norme juridique à appliquer pour déterminer si un bien est l'accessoire d'un autre (voir *Housen*, par. 33; *St-Jean c. Mercier*, 2002 CSC 15, [2002] 1 R.C.S. 491, par. 48-49). En effet, la juge d'instance a conclu que les lots submergés ne correspondent pas à la notion d'accessoire, car « on ne peut dire que la propriété des lots submergés est nécessaire à l'usage des lots non submergés des demandeurs », critère repris par la Cour d'appel (par. 88; voir aussi motifs de la C.A., par. 37). Faisant ainsi, la juge d'instance a appliqué une conception trop restrictive et unidimensionnelle de la notion d'accessoire et n'a pas considéré l'intention des parties quant à l'usage de ces lots, la destination respective des deux biens et les attentes raisonnables des acheteurs.

[94] Il convient de rappeler que, en l'espèce, le moyen par lequel la propriété du lot riverain a été acquise par les intimés est le contrat et que, selon leur argument, c'est le même acte de vente qui a assuré l'acquisition de terres submergées à titre d'accessoires. En ce sens, pour résoudre la question de savoir si la terre submergée, à titre d'accessoire, suit le lot riverain, objet principal des contrats de vente, il faut s'en remettre d'abord et avant tout à l'intention des parties telle qu'elle a été exprimée dans les actes de vente. Ainsi, la pierre d'assise de l'analyse doit être la volonté des parties et non une application abstraite du critère de la « nécessité », critère évalué objectivement sans égard à l'intention commune de l'acheteur et du vendeur.

[95] Pour les motifs qui suivent, je suis d'avis que les lots submergés en litige étaient, au moment des ventes, des accessoires des lots riverains. La propriété des lots submergés était nécessaire pour assurer l'usage attendu et la jouissance paisible des lots riverains, et la destination des premiers est de servir les seconds. Ceci étant, contrairement à la prétention des intimés, ma conclusion ne dépend pas de l'existence d'une règle ancestrale et de portée générale voulant que toute terre privée située sous l'eau soit l'accessoire des terres riveraines adjacentes. Puisque l'appartenance des terres submergées au domaine privé n'est pas en litige devant notre Cour, les règles portant sur la délimitation des domaines public et privé ne sont pas pertinentes en l'espèce. Surtout, comme nous l'avons vu, la notion d'accessoire est fonctionnelle et s'appuie sur l'intention globale des parties, et ne se prête donc pas à l'énonciation de règles absolues applicables dans toutes les situations. Ici, comme en bien d'autres matières en droit civil, chaque cas est un cas d'espèce.

[96] Pour cette même raison, je suis d'avis que l'on ne saurait affirmer, de façon catégorique, qu'un immeuble ou un fonds de terre ne peut jamais être un accessoire d'un autre immeuble ou fonds. Je note d'ailleurs que Zardev reconnaît elle-même qu'un fonds de terre peut, dans des circonstances exceptionnelles, être l'accessoire d'un autre fonds (voir m.a., par. 55-59). Une approche niant catégoriquement cette possibilité serait incompatible avec le caractère fonctionnel et contextuel de la notion d'accessoire. Il est vrai que, comme le souligne l'auteur Goubeaux, le sol, *par rapport aux meubles et immeubles érigés sur celui-ci*, semble à première vue être « le principal par excellence » en application de la maxime *superficies solo cedit* (« la surface cède au sol ») (p. 49; voir aussi p. 50). Ceci étant, rien ne s'oppose à ce qu'un fonds affecté à l'usage d'un autre fonds soit, au moins momentanément, l'accessoire de celui-ci (p. 51-52). Goubeaux lui-même donne comme exemples d'immeubles accessoires à un autre devant être transmis de plein droit avec celui-ci le canal d'amenée d'eau au moulin (p. 106-107) et le jardin adjacent à une maisonnée (p. 110; pour un exemple semblable visant un aqueduc accessoire d'un immeuble voisin en jurisprudence québécoise, voir *Dallaire*). De fait, en matière de legs, le *Code civil du Québec* prévoit le cas de « l'immeuble accessoire ou annexe » qui doit être présumé compris « dans le legs » pour l'application de la règle de l'accessoire dans ce domaine proche, à plusieurs égards, du nôtre (art. 745; voir aussi Beaulne et Morin, par. 1077; P. Ciotola, « Le testateur et son clone inavoué, le juge ou l'art de concilier formalisme et volontarisme dans l'interprétation testamentaire : à la recherche du sens des expressions ou des institutions auxquelles fait référence le testateur » (2005), 107 *R. du N.* 239, p. 264-265).

[97] Tout comme l'appelante, je reconnais qu'il sera sans doute rare, en application du critère décrit ci-haut, qu'un fonds de terre sera reconnu comme l'accessoire d'un lot vendu. Habituellement, un fonds est de par sa nature un bien indépendant, susceptible d'une multitude d'usages possibles, souvent de façon concomitante. Il y a donc fréquemment une volonté commune d'individualiser chaque fonds de terre. Il sera dès lors difficile pour un acheteur de démontrer que, selon l'intention des parties, le lot prétendument « accessoire » n'a pas de vocation propre, mais est plutôt destiné au service d'un autre lot et, à plus forte raison, que la propriété de cette terre est nécessaire pour faire usage du lot acheté. Je constate cependant que la jurisprudence reconnaît un contexte particulier — le nôtre — où de par leur nature même, deux terrains sont intimement liés, dans bien des cas de manière hiérarchique : le fonds riverain et « son » fonds submergé adjacent (« *ex jure naturae* » (« par le droit naturel »), pour reprendre l'expression du juge en chef Taschereau dans *Massawippi*, p. 469). C'est ainsi que la jurisprudence reconnaît incontestablement qu'en milieu hydrique, un fonds de terre peut être l'accessoire d'un autre fonds de terre, que l'étendue d'eau soit navigable ou non (*Massawippi*; *Société du Port de Québec c. Lortie-Côté*, [1991] R.J.Q. 25 (C.A.); *Tanguay-Bédard*; *Administration portuaire de Québec*, par. 90-91). En définitive, même pour le fonds de terre, tout dépend de la volonté des parties contractantes.

[98] Afin de déterminer si le bien « accessoire » est au service du principal, on doit d'abord déterminer l'usage prévu et l'affectation du second au moment de la vente,

soit les lots riverains en l'espèce. Sur ce point, la preuve est limpide et unanime : les lots riverains sont destinés à la villégiature domiciliaire en bordure d'un lac.

[99] Premièrement, Zardev a acheté les lots au Domaine d'Estérel en 1957 sous la condition expresse de continuer à développer un quartier résidentiel, à l'exclusion de toute autre activité commerciale (m.a. en C.A., vol. III, p. 1082-1084). Deuxièmement, les contrats de vente intervenus entre Zardev et les intimés imposent aux acheteurs, au moyen d'une « servitude spéciale », l'obligation de construire une maison résidentielle d'une certaine valeur, à l'exclusion de toute activité commerciale ou agricole (voir m.a. en C.A., vol. II, p. 367-369). De plus, la servitude prévoit que « l'acquéreur ne pourra accorder à qui que ce soit, ni en faveur d'aucun autre immeuble, sans l'autorisation écrite du vendeur, une servitude ou un droit quelconque de passage sur la propriété vendue, et ce avec ou sans considération » (p. 368). Cette servitude spéciale est un signe fort que, conformément à l'intention des parties, le lot riverain vendu a comme destination de servir de lieu de villégiature privé et exclusif, puisque les parties tenaient à s'assurer qu'il ne puisse être construit qu'un seul chalet par lot, et elles ont interdit l'accès titré au lac par un non-propriétaire du lot riverain. La quiétude des lieux se trouve donc au cœur de l'intention des parties et de la destination des lots vendus. Enfin, la mention que le lot vendu sera « borné par le lac » indique que le lot vendu sera nécessairement riverain. C'est donc dire que Zardev a vendu, et que les intimés ou leurs auteurs ont acheté, un lot avec un titre donnant accès direct à l'eau.

[100] Les témoignages de Robert Lavigne et de Champlain Charest, seuls témoins ayant conclu les contrats de vente en cause, confirment que cette destination de villégiature riveraine était celle comprise par tous. Interrogé sur les raisons ayant motivé son choix de s'établir à l'Estérel, M. Lavigne a expliqué avoir acheté le lot, car « c'est un terrain sur le bord de l'eau. C'est ça qu'on cherchait » (m.a. en C.A., vol. VII, p. 2489). À la même question, M. Charest explique que, ayant été élevé sur le bord du fleuve, il a choisi de s'établir à l'Estérel précisément pour être « au bord d'un lac » (p. 2532). Monsieur Zarbatany, président de Zardev, admet que la valeur des lots riverains est intimement liée à leur riveraineté et à la jouissance du lac : [TRADUCTION] « . . . la valeur d'une propriété à l'Estérel est le fait d'avoir un bateau sur le lac . . . » (p. 2673).

[101] Par conséquent, cette destination des biens « principaux » — les lots riverains — a été clairement arrêtée par les parties : des terrains destinés à la villégiature domiciliaire riveraine. Il s'agissait donc, pour les acquéreurs, de bénéficier d'un accès direct au plan d'eau à des fins de loisir et d'agrément, composante essentielle de la valeur et de la destination des lots.

[102] Dès lors, la propriété des lots submergés est-elle nécessaire pour garantir cet usage précis des lots riverains et afin que « l'acheteur puisse en retirer la jouissance qu'il peut légitimement en attendre » (Jobin et Cumyn, par. 105)? Devant notre Cour, l'appelante soutient que les riverains peuvent faire pleinement usage de leur terrain, notamment grâce aux droits riverains inscrits au *Code civil du Québec*. Je dois

respectueusement exprimer mon désaccord. Dans un premier temps, son propre comportement tend à démontrer le contraire : le lot submergé peut bel et bien être utilisé par Zardev afin d'entraver la jouissance paisible des lots riverains et, selon les paroles mêmes de son président, de « contrôler le bord du lac » (m.a. en C.A., vol. VIII, p. 2900). Je rappelle que Zardev a déjà utilisé les lots submergés afin de restreindre le nombre de bateaux pouvant être amarrés à un quai ne lui appartenant pas. Cet élément ne détermine pas le lien d'accessoriété entre les lots riverains et submergés, étant donné qu'une telle analyse doit se faire au moment de la vente, soit le moment où le transfert de propriété se réalise. Cependant, il contribue à démontrer que la propriété des terres submergées est nécessaire pour assurer la jouissance paisible du lot riverain.

[103] Dans un deuxième temps, j'estime que l'art. 981 C.c.Q. ne permet pas, en soi, d'assurer l'usage des lots riverains conformément à la destination de ceux-ci dans les actes de vente. Le fait qu'un propriétaire privé se soit gardé la propriété du fond du lac met justement à risque le statut de « riverains » des intimés. En effet, la preuve révèle que le niveau artificiellement rehaussé du lac peut varier selon les saisons, puisqu'il a déjà descendu de 1,4 mètre à la suite d'une baisse artificielle du niveau d'eau afin de procéder à une opération de nettoyage (m.a. en C.A., vol. VIII, p. 2776-2777). Si une telle situation devait se reproduire de manière temporaire, voire permanente si le barrage était démantelé, les propriétés des intimés perdraient leur caractère « riverain » au profit des lots submergés redevenus terre ferme et, ils ne pourraient plus de ce fait bénéficier de l'art. 981 C.c.Q. Qui plus est, il est tout à fait possible que le propriétaire de la bande de terre submergée décide de la remblayer. Il

se substituerait alors aux intimés en tant que « riverain » du lac Masson et détenteur des droits de l'art. 981 C.c.Q. Ces risques, dont certains se sont matérialisés et d'autres restent encore hypothétiques, sont à considérer dans l'analyse, particulièrement lorsque la destination même du bien acheté comporte une dimension de recherche de paisibilité et d'exclusivité tranquille. Cet argument de l'appelante doit donc être rejeté.

[104] J'ajoute que les attentes légitimes des acheteurs, qui découlent directement de l'affectation des lots riverains effectuée par Zardev, dépassent le simple droit à l'accès à l'eau codifié à l'art. 981 C.c.Q. Les intimés ont acheté un lot « borné par le lac », et non assorti d'un simple droit d'accès non exclusif à la rive du lac. Contrairement à un droit de propriété, le droit conféré par l'art. 981 C.c.Q. ne garantit pas une jouissance exclusive et paisible, opposable à tous. Au contraire, l'art. 981 al. 2 C.c.Q. comporte comme limitation expresse qu'il est interdit d'« empêcher l'exercice des mêmes droits par les autres personnes qui utilisent ces eaux ». Or, l'affectation des lots principaux comme terrains de villégiature riverains faisait naître chez les acheteurs une attente raisonnable de jouissance paisible et exclusive de leur accès au lac, sous réserve seulement des servitudes et droits expressément réservés au vendeur. Comme l'a fait remarquer l'autrice Yvette Marie Kieran : « Voilà l'avantage de la riveraineté : seul le riverain peut accéder librement au cours d'eau et prendre pied sur les berges » (« Histoire d'eau — Guide à l'intention des notaires » (1996), 98 *R. du N.* 145, p. 192). La présence d'un tiers propriétaire d'une partie du lit du lac compromet nécessairement cette exclusivité et trouble la jouissance paisible que l'affectation des lieux laissait légitimement entrevoir.

[105] Rappelons que le présent cas découle de la situation de fait rarissime au Québec où le lit d'un lac flottable et navigable se retrouve dans le domaine privé, par exception à l'art. 919 C.c.Q. (voir B. Beaulieu, « La genèse de la délimitation des domaines en milieu hydrique », dans S. Normand, dir., *Mélanges offerts au professeur François Frenette : Études portant sur le droit patrimonial* (2006), 195, p. 198-199). En effet, dans le cas usuel où la propriété riveraine est immédiatement bordée par la propriété étatique, deux éléments garantissent la jouissance paisible et continue du lot riverain, sans qu'il soit nécessaire d'être également propriétaire du fond du lac. Premièrement, le droit québécois reconnaît que, sauf exceptions, toute personne peut passer sur les terres de l'État (*Loi sur les terres du domaine de l'État*, RLRQ, c. T-8.1, art. 1 et 53), ce qui garantit un accès légal à l'eau, même si le niveau du lac baisse. Deuxièmement, tout propriétaire adjacent au domaine hydrique étatique peut, sans autorisation, construire un quai ou un abri à bateau en respectant les dimensions prévues par la loi (*Règlement sur le domaine hydrique de l'État*, RLRQ, c. R-13, r. 1, art. 2). Dans tous les cas, la relation entre le propriétaire riverain et le domaine hydrique public fait l'objet de règles de droit expresses et prévisibles. Ici, les acheteurs s'attendaient légitimement à bénéficier de ces avantages en achetant la propriété. Ainsi, l'argument de l'appelante selon lequel les riverains ne tirent aucun avantage à être voisins de l'État doit être rejeté.

[106] Bref, le transfert de propriété du lot submergé était nécessaire pour garantir le plein usage du lot riverain selon sa destination de villégiature convenue par les

parties, usage qui comprend un accès exclusif à la rive et un accès paisible et continu au plan d'eau.

[107] La relation d'accessoriété ressort également de la destination des lots submergés, laquelle se dégage à la fois de leur nature et de l'usage qui leur a été assigné par leurs propriétaires au fil des décennies. Ces lots ne poursuivent aucune finalité propre, autonome et distincte de celle des lots riverains. Il existe entre eux une relation hiérarchique caractéristique du lien d'accessoriété qui reflète la destination convenue dans les actes de vente litigieux : les terres submergées — biens accessoires — sont au service des lots riverains — biens principaux.

[108] Les lots submergés constituent, depuis 1881, les premiers mètres du lit du lac rehaussé. Recouverts d'environ 1,5 mètre d'eau, ils sont non constructibles en l'état actuel, à moins de procéder à d'importants travaux de remblayage. Ils sont en outre enclavés et inaccessibles autrement qu'en passant sur les lots riverains. Si, en règle générale, les destinations possibles d'un fonds de terre sont multiples, elles sont ici fortement réduites par la situation naturelle du lot. Il est difficile de concevoir un quelconque usage propre et indépendant de ces fonds, et l'appelante n'en a proposé aucun. Quoi qu'il en soit, aucun élément de preuve n'a été présenté à cet effet. Au contraire, considérés dans leur situation actuelle, qui est la même qu'au moment de la vente, ces lots paraissent inexploitable. Finalement, la propriété du fonds submergé n'empêche pas, en soi, la navigation; le *Code civil du Québec* prévoit expressément le

droit de toute personne ayant un accès légal à un plan d'eau de « circuler » sur celui-ci (art. 920).

[109] Ayant conclu qu'au moment des ventes les lots submergés étaient des accessoires des lots riverains, parce qu'ils étaient destinés à l'usage de ceux-ci et nécessaires à cet usage convenu, il convient désormais d'examiner si les parties ont néanmoins écarté l'application de la règle de l'accessoire par une expression claire de leur intention de le faire.

C. *Les parties ont-elles exclu les lots submergés lors de la vente des lots riverains?*

[110] Je me penche maintenant sur l'argument subsidiaire de Zardev : les parties auraient exclu l'application de la règle de l'accessoire, et plus précisément la transmission des lots submergés. Selon Zardev, les contrats excluent clairement la cession des lots submergés, principalement parce qu'ils stipulent que le lot vendu est « borné par le lac ». La Cour d'appel aurait en conséquence, vu l'absence de méprise manifeste et déterminante, fait erreur en substituant son opinion à celle de la juge d'instance (m.a., par. 110-135). Les intimés, pour leur part, estiment que la mention « borné par le lac » n'est pas une exclusion expresse des fonds submergés. Ils insistent sur le fait que Zardev n'a jamais révélé aux acheteurs l'existence des lots submergés et aurait ainsi failli à son devoir d'information envers son cocontractant (m.i., par. 130-147).

[111] Je prends bonne note que l'appelante et les intimés, tout comme la Cour supérieure et la Cour d'appel, signalent à juste titre que la règle de l'accessoire n'est pas d'application absolue en contexte de vente, et qu'elle peut être écartée par une expression claire de la volonté des parties en ce sens. En effet, la doctrine confirme que l'adage *accessorium sequitur principale* a un caractère supplétif de volonté et s'applique à une vente « sauf clause expressément contraire » (Carbonnier, n° 721; voir aussi Roland et Boyer, p. 3; Lamontagne, par. 157).

[112] J'ajoute que la question de savoir si les parties ont clairement exclu l'application de la règle de l'accessoire constitue une question mixte de fait et de droit, qui commande normalement la déférence envers la décision du juge d'instance (*Uniprix*, par. 41; *Sattva*, par. 50). Cela dit, en l'espèce, cette norme de déférence ne trouve pas application, puisque, avec égards, la juge de première instance n'a pas tranché la question pertinente, commettant ainsi une erreur de droit.

[113] En effet, aux par. 96 à 98 de son analyse, la juge d'instance s'est limitée à déterminer si « la commune intention des parties » révélait une volonté positive de vendre ces lots submergés à titre de biens principaux. Elle a conclu que cette intention ne ressort pas de la preuve, soulignant notamment qu'il n'y a « aucune mention dans les actes de vente de l'intention de [Zardev] de vendre la partie submergée » (par. 96). La juge d'instance cherchait donc à déterminer si les lots submergés avaient été *inclus* dans les contrats par les parties à titre d'objet principal, et non s'ils avaient été *exclus* de manière non équivoque par les parties en tant qu'accessoires. Je suis d'accord avec

la Cour d'appel pour dire que la juge a ici erré en droit (par. 83). Un accessoire n'a pas à être mentionné au contrat de vente pour que la règle de l'accessoire s'applique. Au contraire, comme nous l'avons vu, la règle de l'accessoire opère malgré le silence des parties, et le fait qu'un accessoire ne soit pas mentionné au contrat ne peut, sans nullifier la raison d'être de la règle, justifier son exclusion. Dans l'affaire *Dallaire*, par exemple, comme dans celle qui nous occupe, le vendeur a soutenu qu'il n'avait pas vendu les prétendus biens accessoires, car [TRADUCTION] « aucun n'est mentionné dans l'acte de vente » (p. 123). Or, la Cour supérieure, dont la décision a été confirmée en révision, a jugé que l'obligation de délivrer les accessoires s'impose au vendeur quoiqu'il n'en soit pas fait mention dans l'acte de vente (p. 123-125; Marler, par. 496; Torres-Ceyte, p. 1107).

[114] Par conséquent, comme le disent les intimés, l'analyse de la juge d'instance [TRADUCTION] « pose la mauvaise question : elle demande si le lot submergé fait partie du bien principal vendu. Elle ne demande pas si le lot submergé, bien qu'il soit un accessoire du bien principal, était exclu de la portée de la vente » (m.i., par. 139 (souligné dans l'original)). Avec égards, ce faisant la juge d'instance commet une erreur de droit en appliquant la règle supplétive de l'accessoire comme une règle d'inclusion plutôt qu'une règle d'exclusion. Je vais donc m'attacher à répondre à cette question ci-après.

[115] Comme il a été résumé précédemment, les parties sont en désaccord quant au degré de « clarté » nécessaire pour exclure les lots submergés de la règle de

l'accessoire. Ce débat se cristallise sur le point suivant : La borne constituée par le « lac », prévue dans presque tous les contrats de vente, est-elle une exclusion suffisamment claire des lots submergés? Comme la Cour d'appel, je répondrais à cette question par la négative, bien que pour des raisons distinctes.

[116] Premièrement, tout en acceptant l'interprétation selon laquelle la borne constituée par le « lac » correspond au niveau d'eau physique au moment de la vente, je constate que cette mention participe simplement de la description du bien principal et ne peut, à elle seule, valoir l'exclusion de l'accessoire. Il est de la nature même d'un accessoire de ne pas figurer dans la désignation expresse du bien vendu. Il ne saurait donc être suffisant, pour exclure un accessoire, que celui-ci ne soit pas mentionné dans la description du lot principal, sans quoi les accessoires seraient toujours exclus et la règle serait vidée de son sens. Au contraire, « lorsque rien n'a été dit au sujet de l'accessoire il faut interpréter la portée des actes juridiques ou des dispositions légales qui visent le principal » (Goubaux, p. 105 (*italique omis*)).

[117] Voilà pourquoi la doctrine exige que l'application de la règle de l'accessoire soit exclue au moyen d'une « clause expressément contraire » (Carbonnier, n° 721; voir aussi Roland et Boyer, p. 3). Par exemple, les contrats de vente en cause comportaient une exclusion claire, par le biais d'une clause distincte, des accessoires légaux que sont les titres de propriété : « DE N'EXIGER du vendeur aucune copie de titres de propriété ni aucun certificat de recherche relativement à ladite propriété, le vendeur ne s'engageant à fournir aucun titre » (m.a. en C.A., vol. II, p. 366). Or, tant

sous l'ancien *Code civil* que sous le nouveau, ces documents sont compris comme des « accessoires » du bien principal vendu et, en l'absence de cette exclusion, devaient être transmis à l'acheteur avec le bien vendu (voir Jobin et Cumyn, par 105; Marler, par. 496). Les parties auraient pu faire de même pour les lots submergés. Admettre qu'une clause descriptive comme « borné par le lac » puisse, à elle seule, entraîner l'exclusion des accessoires reviendrait à vider de sa substance l'exigence d'une « clause expressément contraire » et à confondre description du principal et renonciation aux accessoires.

[118] Dans l'arrêt *Massawippi*, après avoir conclu que le lit d'une rivière non navigable était l'accessoire d'un lot riverain, le juge en chef Taschereau a tranché la question de l'exclusion claire de la règle. Le vendeur y soutenait, comme le fait Zardev en l'espèce, que l'acte de vente excluait l'accessoire en stipulant [TRADUCTION] « la rivière en tant que limite du terrain vendu » (p. 467). La Cour a rejeté cet argument et a conclu de la manière suivante : [TRADUCTION] « Il est établi en droit qu'un acte de vente qui mentionne une rivière non navigable en tant que limite d'un côté du terrain vendu ne saurait être considéré comme emportant réserve de la rivière ou comme excluant celle-ci de la vente, et si, dans un tel acte, la description soulève des doutes, elle doit être interprétée à l'encontre du vendeur » (p. 468). S'il est vrai que cet arrêt concerne les rivières non navigables plutôt qu'un lac navigable comme en l'espèce, les propos du juge en chef Taschereau sur l'impossibilité d'exclure l'accessoire en décrivant les tenants et aboutissants du lot principal restent justes et applicables dans

la présente affaire : les bornes d'un lot principal ne peuvent servir à exclure le lot accessoire.

[119] Deuxièmement, j'estime qu'il était factuellement et juridiquement impossible en l'espèce pour les acheteurs de consentir, même tacitement, à l'exclusion des lots submergés accessoires, alors même qu'ils n'avaient pas connaissance que Zardev en était propriétaire. Un consentement valable à une exclusion requiert, à tout le moins, la connaissance de l'existence de l'élément exclu. Or, la preuve révèle que les acheteurs n'étaient pas au courant de l'existence des lots submergés avant la rénovation cadastrale de 2016, et que leur existence n'a jamais été dénoncée par Zardev (p. ex., les actes conclus avec Robert Lavigne (m.a. en C.A., vol. VIII, p. 2492) et Champlain Charest (p. 2539)). Monsieur Charest, un des deux acheteurs originels des lots riverains ayant témoigné, affirme même qu'il n'aurait pas acheté le terrain si cette information lui avait été révélée par Zardev (p. 2539). De plus, aucun élément des contrats de vente ne révèle, même implicitement, que le lac a été rehaussé ou que, contrairement à l'attente raisonnable des acheteurs, leur lot respectif allait être bordé par une propriété privée voisine plutôt que par le lac public.

[120] Dans leur mémoire d'appel, les intimés soulèvent la possibilité que Zardev ait été au fait de l'existence de la parcelle submergée au moment de la formation des actes de vente [TRADUCTION] « et ait pourtant choisi de ne pas dévoiler son existence » (m.i., par. 109). Ainsi, ils laissent croire que Zardev a failli de respecter un devoir d'information envers les acheteurs et que ce comportement aurait pu constituer un

manquement aux exigences de bonne foi (voir par. 6, 60-65 et 144-146). Je tiens à préciser que, comme l'a concédé l'avocat des intimés à l'audience, il n'y a aucune allégation formelle de manquement à la bonne foi en l'espèce, au moment de la formation des contrats ou autrement. La présomption de bonne foi prévue à l'art. 2805 C.c.Q. s'applique à la faveur de Zardev. Or, la bonne foi de Zardev tend à confirmer la non-exclusion des lots submergés comme accessoires. Elle suggère que Zardev n'avait pas l'intention de se garder la propriété des accessoires en cachant leur existence aux intimés. Si Zardev avait voulu ne pas céder les lots submergés accessoires, elle aurait plutôt, conformément aux exigences de la bonne foi, informé ses cocontractants de l'existence des lots afin d'obtenir d'eux une renonciation libre et éclairée. C'est d'ailleurs exactement cela que M. Zarbatany, actuel président de Zardev, a témoigné faire depuis (m.a. en C.A., vol. VII, p. 2632).

[121] Bref, ma conclusion selon laquelle les accessoires n'ont pas été expressément exclus ne tient aucunement d'un constat d'un manquement de bonne foi de la part de Zardev, au contraire. Comme le plaident les intimés, l'art. 1718 C.c.Q. impose au vendeur de délivrer le bien vendu — ici le lot riverain — avec ses accessoires — ici les lots submergés —, à moins que les accessoires ne soient exclus expressément, comme les parties ont fait en l'espèce pour les anciens titres documentaires. Les lots submergés ne sont pas mentionnés au contrat, donc ils ne sont pas exclus. On peut comprendre que, agissant de bonne foi et consciente de leur existence, Zardev a choisi de ne pas les exclure. Quoi qu'il en soit, on ne saurait conclure que les intimés ont

renoncé de manière libre et éclairée aux accessoires auxquels ils avaient droit, s'ils ne connaissaient même pas leur existence.

[122] Enfin, l'argument de l'appelante concernant les « conséquences pratiques indésirables » de la conclusion de la Cour d'appel doit être rejeté (m.a., par. 102 et suiv.). Zardev soutient que cette conclusion « aurait pour effet de remettre en question l'exactitude présumée du plan cadastral » (par. 102). Comme le mentionne la Cour d'appel, la présomption d'exactitude du cadastre est réfragable et, à l'évidence, une conclusion d'une cour de justice à la suite d'un débat contradictoire peut renverser cette présomption (par. 125). L'argument connexe de Zardev sur la difficulté pratique de délimiter les portions de la bande submergée revenant à chaque propriétaire riverain doit également être écarté. En l'espèce, l'enjeu vise l'opportunité de prononcer une déclaration portant que les intimés sont propriétaires des lots submergés. Comme l'a dit leur avocat à l'audience, la délimitation entre voisins riverains se fera par la suite, selon les modalités prévues par le droit applicable. Bien des litiges de droit foncier entraînent de complexes modifications cadastrales. Non seulement ce fait ne saurait modifier les droits des parties à un litige, mais je rappelle que le droit québécois reconnaît l'importance et l'expertise des arpenteurs-géomètres qui sont pleinement compétents pour résoudre de telles situations, notamment par une procédure de bornage (voir notamment B. Beaulieu, *Le bornage* (3^e éd. 2016), p. 1-9).

VI. Conclusion

[123] Pour ces motifs, je propose de confirmer la déclaration prononcée par la Cour d'appel portant que les intimés sont propriétaires de la portion submergée des lots indiqués dans l'arrêt de la Cour d'appel, et de rejeter le pourvoi, avec dépens.

Les motifs suivants ont été rendus par

LA JUGE CÔTÉ —

I. Aperçu

[124] Le présent pourvoi requiert que notre Cour se prononce sur la question du test juridique applicable afin de déterminer si un bien immeuble est l'accessoire d'un autre bien immeuble. Cette question nous est soumise dans le contexte de l'obligation d'un vendeur de délivrer les accessoires du bien vendu prévue à l'art. 1718 du *Code civil du Québec* (« C.c.Q. »). En analysant cette question, notre Cour doit également se pencher sur les règles relatives à l'exclusion de la transmission des accessoires dans un contrat de vente.

[125] L'appelante Zardev inc. ou sa prédécesseure en titre, Simco Enterprises Co. Ltd., a vendu à de nombreuses personnes durant les années 50, 60 et 70 des lots riverains adjacents à des lacs navigables de la Ville d'Estérel. Les actes de vente précisent que ces lots riverains sont « bornés par le lac ». Les intimés sont tous des acquéreurs subséquents de lots riverains, sauf deux qui ont acheté leur lot directement du promoteur immobilier. Or, en 2016, lors d'une rénovation cadastrale, ils découvrent

que celui-ci, désormais Zardev, est demeuré propriétaire d'une bande de terre submergée dans le lac adjacent à leurs lots respectifs et est donc leur voisin. Dans ce contexte, les intimés se sont adressés aux tribunaux afin d'être déclarés propriétaires des lots formant la bande de terre submergée en front de leurs lots riverains respectifs.

[126] Afin de trancher le pourvoi, il y a d'abord lieu de déterminer si les actes de vente incluent expressément les lots submergés. En l'espèce, les contrats de vente ne font jamais référence aux lots submergés et délimitent très précisément les lots riverains. Les parties à ces contrats ne prévoyaient donc pas la vente des lots submergés à titre de bien principal. Ensuite, il convient de déterminer si les lots submergés ont tout de même été transmis à titre d'accessoires des lots riverains adjacents. Après analyse, je conclus que ce n'est pas le cas. Aucune règle de droit ne prévoit que ces lots submergés peuvent constituer l'accessoire de leurs lots riverains adjacents. De plus, il n'existe entre les lots submergés et leurs lots riverains adjacents aucune relation d'accessorité par la nature des choses. En effet, par sa nature, un fonds de terre a vocation à servir de principal plutôt que d'accessoire, puisque sa fonction peut toujours être modifiée. Et, même submergé comme les lots visés en l'espèce, un fonds de terre ne peut donc être l'accessoire d'un autre fonds de terre, tels les lots riverains. Par ailleurs, les lots submergés ne sont pas nécessaires à l'utilisation des lots riverains, ce qui empêche de les qualifier d'accessoires. Par conséquent, Zardev en demeure la propriétaire.

[127] Même en présumant — sans toutefois accepter — que les lots submergés étaient des accessoires des lots riverains, je suis d’avis, après application de la méthode moderne d’interprétation des contrats, que les parties ont exclu leur transmission à ce titre dans les actes de vente. En effet, la description des lots riverains par leurs tenants et aboutissants, leur contenance et leur numéro d’immatriculation exclut de manière claire la transmission des lots submergés à titre d’accessoires. En outre, des éléments extrinsèques au contrat démontrent également l’intention commune des parties d’exclure de la vente la transmission des lots submergés.

[128] Pour les motifs qui suivent, je suis d’avis d’accueillir le pourvoi, d’infirmier l’arrêt de la Cour d’appel et de rétablir le jugement de la Cour supérieure.

II. Contexte

A. *Faits*

[129] Je me rallie à la description des faits exposée par mon collègue le juge Kasirer, à deux éléments près. D’abord, mon collègue affirme que, lors des transactions de 1959 à 1971, Zardev n’a pas révélé aux acheteurs l’existence de la bande de terre submergée. Seulement deux intimés, Robert Lavigne et Champlain Charest, ont acheté des lots riverains directement de Simco. Bien que leurs interrogatoires préalables respectifs suggèrent que Simco ne les avait en effet pas mis au courant de l’existence de la bande de terre, on ne peut raisonnablement inférer de ces deux seuls témoignages

qu'il en était ainsi pour les 85 autres personnes n'ayant pas acheté des lots riverains directement de Simco.

[130] Ensuite, il convient de contextualiser les propos de mon collègue voulant que « [l']actuel président de Zardev précise avoir commencé à divulguer par écrit aux futurs acheteurs l'existence des terres submergées à partir de 2008 » (par. 18 (je souligne)). Par ces propos, mon collègue semble sous-entendre que Zardev aurait, de 1951 à 2008, sciemment gardé secret le fait qu'elle est propriétaire des lots submergés. Or, cette information n'a rien de secret puisqu'un examen des titres — comme par exemple celui entrepris par le gouvernement pour la rénovation cadastrale — permettait d'en prendre connaissance. Par ailleurs, aucune preuve au dossier n'établit qu'il existait, avant 2008, une pratique systématique de Simco, puis Zardev, de vendre des lots sans notifier les acheteurs de lots riverains de l'existence des lots submergés. Tout au plus, la preuve révèle que, depuis que le président actuel de Zardev en assume la gestion, la pratique a été de signaler la propriété des lots submergés dans les actes notariés.

III. Historique judiciaire

A. *Cour supérieure du Québec, 2021 QCCS 3306 (la juge Chatelain)*

[131] La juge de première instance a rejeté la demande introductive d'instance en jugement déclaratoire déposée par les propriétaires riverains intimés devant notre Cour. Elle a conclu que la bande de terre submergée est la propriété de Zardev.

[132] La juge débute son analyse en soulignant que l'issue du litige repose sur l'interprétation des actes de vente de propriétés qui bordent le lac, ce qui amène à « déterminer si, lorsque Simco, [la prédécesseure en titre] de Zardev, a vendu des propriétés subdivisées “bornées au lac”, cette borne correspondait à la ligne des hautes eaux naturelles ou bien à la ligne des hautes eaux modifiées à la suite du rehaussement du niveau des lacs découlant de l'érection du barrage du lac Masson » (par. 55).

[133] La juge conclut d'abord, en se fondant sur la preuve d'expert, que les lots submergés font partie des terrains acquis par Simco en 1957 et du Bloc B créé en 1959. Elle retient ensuite qu'en 1959 Simco procède à un morcellement d'une partie du territoire du Bloc B et le subdivise en plus de 580 lots, qui sont délimités non pas par la limite des hautes eaux naturelles, mais plutôt par le lac rehaussé et n'incluent pas la partie submergée du Bloc B. Autrement dit, bien qu'appartenant à Simco, les parties submergées ne sont tout simplement pas incluses dans les lots subdivisés en 1959 pour fins de vente à d'éventuels propriétaires riverains.

[134] Dans ce contexte, la juge conclut que les propriétaires riverains ont tort d'affirmer que les clauses des actes de vente témoignent de l'intention des parties que les lots submergés soient vendus avec les lots subdivisés. En effet, les actes de vente indiquent que les lots sont « bornés par le lac » et, selon l'appréciation de la juge, si l'intention des parties aux différents actes de vente était d'inclure une partie submergée dans la vente, on se serait attendu à ce que les actes de vente le précisent ou renvoient spécifiquement à cette portion submergée du Bloc B.

[135] Ensuite, la juge conclut que les lots submergés ne sont pas des accessoires des lots vendus au sens de l’art. 1718 C.c.Q. Les lots submergés ne peuvent être assimilés à des accessoires de l’immeuble vendu, comme le seraient une servitude ou tout autre droit attaché à celui-ci; ils constituent plutôt des immeubles additionnels. De plus, il n’est pas possible de dire que la propriété des lots submergés est nécessaire à l’usage des lots non submergés des propriétaires riverains. Par ailleurs, bien que la juge reconnaisse que les battures qui ne font pas partie du domaine public sont accessoires aux terrains riverains, tout comme les lits de cours d’eau non navigables, les lots submergés, en l’espèce, ne sont pas des battures et les lacs concernés sont navigables. La juge rappelle enfin que l’intention des parties et leur conduite postérieure à la conclusion des actes de vente confirment que Simco n’a pas voulu vendre le lit du cours d’eau et, en conséquence, que les lots submergés appartiennent à Zardev.

B. *Cour d’appel du Québec, 2024 QCCA 347 (la juge Lavallée, avec l’accord des juges Vauclair et Buchholz (ad hoc))*

[136] La Cour d’appel estime que la principale question en litige est de savoir si les lots submergés étaient inclus dans les actes de vente en vertu de la théorie de l’accessoire, soit en raison de leur nécessité pour l’usage, soit en application de cette théorie en milieu hydrique. La Cour d’appel rejette sommairement la première prétention des propriétaires riverains selon laquelle les lots submergés seraient des accessoires des lots riverains en ce qu’ils sont nécessaires à leur usage. Par contre, la Cour d’appel souscrit à leur deuxième prétention selon laquelle, en application de la théorie de l’accessoire en milieu hydrique, les propriétaires riverains auraient acquis

les lots submergés en se portant acquéreurs des lots riverains, Simco n'ayant pas prévu dans l'acte de vente une réserve expresse.

[137] La Cour d'appel indique que la théorie de l'accessoire s'applique au lit d'un cours d'eau qui a été concédé par la Couronne, à une batture ou encore à une grève. Dans ce contexte, la Cour d'appel considère qu'une bande de terre directement adjacente aux lots riverains est de la même nature que les éléments susmentionnés, et que la théorie de l'accessoire en milieu hydrique peut donc s'y appliquer également.

[138] La Cour d'appel explique ensuite que la détermination de l'intention commune des parties s'effectue par l'application de la théorie de l'accessoire, laquelle ne peut être repoussée que par une mention excluant expressément les accessoires de la vente. En l'espèce, rappelons que les actes de vente ne font pas mention de la partie submergée adjacente aux lots riverains. Lors des ventes aux propriétaires riverains ou à leurs auteurs, Simco a vendu l'immeuble riverain du lac sans se réserver expressément la portion submergée. L'application de la théorie de l'accessoire emporte présomption que Simco avait l'intention de céder le lot riverain, y compris la portion submergée.

[139] Enfin, la Cour d'appel considère que la présomption que les lots submergés, à titre d'accessoires, ont suivi les lots riverains n'est pas renversée par Zardev. Elle rappelle que les actes qui établissent le droit de propriété des propriétaires riverains indiquent tous, sauf rares exceptions, que les lots vendus par Simco sont « bornés par le lac ». En revanche, les actes ne précisent pas s'il s'agit du lac existant

avant la construction du barrage ou du lac rehaussé par cette infrastructure. Selon la Cour d'appel, la mention « borné par le lac » est ambiguë et ne constitue pas une mention expresse de l'intention de Simco de conserver la propriété de la bande submergée. Ainsi, en application de la théorie de l'accessoire, les termes « borné par le lac » font référence à la rive avant son rehaussement par la construction du barrage, de telle manière que cette limite est celle séparant le domaine privé et le domaine public. La Cour d'appel accueille donc l'appel.

IV. Question en litige

[140] Je suis d'accord avec mon collègue pour dire que le débat s'articule autour de la question de savoir si, aux termes des différents actes de vente, les intimés ont acheté seulement les lots riverains ou s'ils ont également acheté des lots submergés adjacents aux lots riverains acquis (par. 33).

[141] Quoique mes conclusions diffèrent à plusieurs égards, je suis également en accord avec mon collègue quant à la manière de traiter de cette question :

1. Dans les actes de vente, les biens vendus comprenaient-ils les lots submergés adjacents?
2. Les lots submergés constituent-ils des accessoires des lots riverains qui leur sont adjacents aux fins d'application de l'art. 1718 C.c.Q.?

3. En présumant que les lots submergés constituent des accessoires des lots riverains qui leur sont adjacents, les contrats de vente de ces derniers ont-ils exclu le transfert de propriété de ces lots submergés?

V. Analyse

A. *Les actes de vente ne visent que les lots riverains et n'incluent pas les lots submergés*

[142] Je me rallie à l'analyse et à la conclusion de mon collègue (aux par. 38-50) portant que la juge de première instance n'a pas commis d'erreur révisable en concluant que les actes de vente en cause ne visaient que les lots riverains.

[143] Les contrats de vente en l'espèce ne font jamais référence aux lots submergés et délimitent les lots riverains par leurs tenants et aboutissants, notamment par la mention « borné par le lac », et leur contenance ou, dans quelques cas, en les identifiant par leur numéro d'immatriculation issu de l'opération de subdivision du Bloc B. Les contrats de vente ne prévoyaient donc pas la vente des lots submergés à titre de biens principaux.

[144] Par ailleurs, tel qu'il ressort de l'analyse effectuée par la juge de première instance, la conclusion que les biens principaux vendus, au sens de l'art. 1708 C.c.Q., ne comportaient pas les lots submergés ne tranche pas la question de savoir si la

propriété de ces derniers avait toutefois été transférée à titre d'accessoires. Je porte maintenant mon attention sur cette question.

B. *Les lots submergés ne constituent pas des accessoires des lots riverains adjacents aux fins d'application de l'art. 1718 C.c.Q.*

(1) Précision terminologique

[145] La présente affaire met en cause des lots submergés et des lots riverains. Un lot est une « [p]ropriété foncière immatriculée au cadastre » (*Dictionnaire de droit privé et lexiques bilingues : Les biens* (2012), p. 133, « lot »; voir aussi *Dictionnaire de droit québécois et canadien* (6^e éd. 2023), « lot ») qui permet d'identifier un immeuble sur un certain territoire (*Chowieri c. Ville de Gatineau*, 2022 QCCA 1104, par. 47; M. Gervais, F. Roy et N. Massé, *Le droit foncier et l'arpenteur-géomètre* (2016), p. 88-94). En l'espèce, le type d'immeuble identifié au cadastre par l'immatriculation des lots riverains et des lots submergés est un fonds de terre, terme désignant une « [p]ortion délimitée du sol » (*Dictionnaire de droit privé et lexiques bilingues*, p. 97, « fonds »; voir aussi art. 900 C.c.Q.). Le sol quant à lui s'entend de la « [c]ouche superficielle de l'écorce terrestre » (*Dictionnaire de droit privé et lexiques bilingues*, p. 204, « sol »; voir aussi *Aubry & Rau : Droit civil français* (7^e éd. 1961), par P. Esmein, t. 2, p. 21).

[146] Dans l'affaire devant nous, avant la rénovation cadastrale de 2016, les lots submergés n'étaient en fait qu'un fonds de terre submergé qui n'avait pas été cadastré.

Cela étant, dans les présents motifs, je désignerai par le terme « lots » les fonds de terre sous-jacents aux lots riverains et submergés dans cette affaire. Le terme « fonds de terre » sera utilisé seulement dans son sens générique pour les besoins de l'analyse juridique, sans qu'il désigne les terrains spécifiquement en cause.

(2) La règle de l'accessoire, la notion d'accessoire et les fonds de terre

a) *La règle de l'accessoire et la vente*

[147] La maxime latine *accessorium sequitur principale* énonce la règle voulant que l'accessoire suive le sort du principal (M. Cottet, *Essai critique sur la théorie de l'accessoire en droit privé* (2013), n^o 6; G. Goubeaux, *La règle de l'accessoire en droit privé* (1969), n^{os} 1-3). Nombre d'articles du *Code civil du Québec* se réfèrent à cette règle dans des contextes variés (c.-à-d., art. 744, 1124, 1442, 1638, etc.).

[148] En droit québécois, dans le cadre du contrat de vente, la règle de l'accessoire est liée à l'obligation de délivrance du bien vendu. La délivrance s'entend de la mise du bien vendu à la disposition de l'acheteur (P.-G. Jobin et M. Cumyn, *La vente* (4^e éd. 2017), par. 100; D.-C. Lamontagne, *Droit de la vente* (4^e éd. 2019), par. 144). L'obligation de délivrance, qui se trouvait à l'art. 1499 du *Code civil du Bas-Canada* (« C.c.B.-C. »), figure désormais à l'art. 1718 C.c.Q. Ces dispositions énoncent :

1499. L'obligation de délivrer la chose comprend ses accessoires et tout ce qui a été destiné à son usage perpétuel.

Code civil du Québec

1718. Le vendeur est tenu de délivrer le bien dans l'état où il se trouve lors de la vente, avec tous ses accessoires.

[149] L'article 1499 C.c.B.-C. et l'art. 1718 C.c.Q. prévoient donc la transmission simultanée de l'accessoire et du principal dans le contexte d'une vente, et ce, même en cas de silence des parties. Cette règle vaut tant pour les accessoires matériels (biens corporels, meubles ou immeubles, dont les fonds de terre), que pour les accessoires juridiques (droits réels tels qu'une servitude, ou personnels tels qu'une garantie) (Lamontagne, par. 156-158; Jobin et Cumyn, par. 105-106; Cottet, n° 122; art. 1442 C.c.Q.; *General Motors Products of Canada Ltd. c. Kravitz*, [1979] 1 R.C.S. 790, p. 809). Bien entendu, cette obligation de délivrance présuppose que le transfert de la propriété des accessoires a lieu au moment de la formation du contrat (art. 1453 C.c.Q.)

b) *La notion d'accessoire*

[150] Alors que la règle de l'accessoire fait référence à l'outil technique qui permet de faire suivre à l'accessoire le sort du principal, la notion d'accessoire « implique une définition des situations dans lesquelles est établie une relation d'accessoire à principal, que l'on désignera comme une *relation d'accessorité* » (Cottet, n° 6 (en italique dans l'original)).

[151] Une relation d'accessoriété peut être identifiée de deux manières. La première est qu'elle peut être prévue par une règle de droit (Goubeaux, n° 26). En d'autres termes, la loi prévoit qu'un bien est l'accessoire d'un autre. C'est notamment le cas des règles se rapportant à l'accession (c.-à-d., art. 948 C.c.Q.) (J. Carbonnier, *Droit civil* (2004), vol. II, n° 721; art. 546 du *Code civil* français). En effet, le professeur D.-C. Lamontagne explique que « l'accession ressort du mode originaire ou dérivé d'acquisition des biens, par application de l'antique règle romaine : *accessorium sequitur principale* » (*Traité du domaine privé : le droit patrimonial : biens, propriété et modes d'acquisition* (2021), n° 795). Comme nous le verrons plus loin, l'art. 919 C.c.Q. est une autre règle de droit qui prévoit une relation d'accessoriété, soit celle entre un fonds riverain et le lit d'un lac ou d'un cours d'eau non navigable ni flottable avant 1918.

[152] La deuxième est qu'une relation d'accessoriété entre deux biens peut également découler de la nature des choses (Goubeaux, n° 26). Une telle relation repose sur l'« affectation d'un bien à l'usage d'un autre » (Cottet, n°s 38-41; voir aussi Goubeaux, n°s 18-20; S. Guinchard, *L'affectation des biens en droit privé français* (1976), n°s 46-47). L'affectation, synonyme de destination, s'entend de la finalité ou de la fonction d'un bien (*Dictionnaire de droit privé et lexiques bilingues*, p. 14, « affectation », et p. 66, « destination »; D. Lametti, « Destination » (2020), 66 *R.D. McGill* 47). Pour conclure à une relation d'accessoriété découlant de la nature des choses, il faut donc dans un premier temps déterminer, en fonction du contexte, la finalité du bien supposément accessoire et celle du bien principal (Cottet, n° 43).

[153] Dans un second temps, il faut établir que, selon leurs finalités respectives, le bien accessoire est nécessaire à l'usage du bien principal (J. Torres-Ceyte, « Livre cinquième — Des obligations », dans B. Moore, dir., *Code civil du Québec : Annotations — Commentaires 2025-2026* (10^e éd. 2025), 881, p. 1107; T. Rousseau-Houle, *Précis du droit de la vente et du louage* (2^e éd. 1986), p. 91). Il convient de souligner toutefois que « [l']accessoire n'est pas indispensable à la définition du principal, mais il apporte une utilité supplémentaire » (Carbonnier, n^o 721 (je souligne)). En effet, s'il est indispensable à la définition du principal, le bien n'est pas accessoire, mais plutôt une partie du principal (Goubeaux, n^o 23).

[154] Ce critère de nécessité de l'accessoire pour l'usage du principal s'apprécie en fonction des attentes légitimes de l'acheteur et du vendeur à l'égard de ces biens. Un bien ne sera l'accessoire d'un autre que s'il permet à l'acheteur de tirer la jouissance qu'il peut légitimement attendre du bien principal (Jobin et Cumyn, par. 105; *Nashua Canada ltée c. Genest*, [1990] R.J.Q. 737 (C.A.), p. 743-744). Par exemple, un certificat d'immatriculation sera un accessoire du véhicule vendu à propos duquel l'acheteur a exprimé son intention de l'utiliser pour circuler sur les routes (*Turcotte c. Lacombe*, [1975] C.A. 305 (Qc); *Lapointe c. Essiambre*, 2022 QCCQ 6865, par. 55), mais non accessoire à l'égard d'un véhicule ayant pour vocation de figurer dans une collection (Cottet, n^o 43).

- (3) Les lots submergés ne constituent pas des accessoires des lots riverains vendus par la prédécesseure en titre et demeurent la propriété de Zardev

[155] En l'espèce, la Cour d'appel a conclu que les lots submergés constituent l'accessoire des lots riverains adjacents en appliquant la théorie de l'accessoire en milieu hydrique. Avec égards, je ne peux souscrire à cette conclusion pour deux raisons que j'examine en détail plus loin. D'abord, aucune règle de droit ne prévoit que les lots submergés constituent des accessoires des lots riverains. En effet, la théorie de l'accessoire en milieu hydrique ne trouve pas application en l'espèce. Ensuite, aucune relation d'accessorité par la nature des choses n'existe entre les lots submergés et les lots riverains adjacents, car les lots submergés ont une fonction de navigation qui n'est ni nécessaire ni utile à l'usage des lots riverains. Sans une règle de droit ou une telle relation d'accessorité, les lots submergés ne peuvent être qualifiés d'accessoires au sens du *Code civil du Québec*.

- a) *Aucune règle de droit ne prévoit qu'un fonds submergé dans un lac navigable constitue l'accessoire d'un fonds riverain adjacent*

[156] En l'espèce, aucune règle de droit ne prévoit qu'un fonds submergé dans un lac navigable doit être traité comme un accessoire du fonds riverain adjacent pour les besoins de l'obligation de délivrance prévue à l'art. 1718 C.c.Q.

[157] La Cour d'appel a jugé que la théorie de l'accessoire en milieu hydrique s'appliquait dans le cas présent. Cette théorie fait référence à une règle de droit ancestrale qui, dans son itération initiale, prévoyait que le lit d'un lac ou d'un cours d'eau non navigable constituait l'accessoire du fonds riverain au moment de la concession de celui-ci par l'État. À mon avis, l'étude des fondements de cette règle

apporte un éclairage important sur la question litigieuse en l'espèce. En effet, il s'agit probablement de l'unique règle de droit prévoyant qu'un fonds de terre est l'accessoire d'un autre. En outre, de manière analogue à un fonds submergé à la suite de la construction d'un barrage comme c'est le cas dans la présente affaire, « le lit d'un cours d'eau est un fonds de terre inondé » (Y. M. Kieran, « Histoire d'eau — Guide à l'intention des notaires » (1996), 98 *R. du N.* 145, p. 194).

[158] Ainsi, même s'il est approprié de s'appuyer sur cette théorie de l'accessoire en milieu hydrique applicable aux lits des lacs pour tirer des enseignements concernant un fonds submergé situé dans le lit d'un lac, elle ne trouve pas application en l'espèce. Pourquoi? Parce que cette théorie n'a jamais *considéré* le lit d'un cours d'eau *navigable*, et par extension un fonds submergé dans un cours d'eau navigable, comme étant l'accessoire d'un fonds riverain. Elle ne s'applique donc pas aux lots submergés au cœur de la présente affaire.

- (i) Seule une règle de droit peut permettre de qualifier d'accessoire un fonds de terre

[159] Avant de se pencher sur la théorie de l'accessoire en milieu hydrique, il convient de souligner un aspect d'ordre ontologique : son caractère exceptionnel, et ce, en raison du fait qu'elle va à l'encontre du principe qu'un fonds de terre ne peut être l'accessoire d'un autre fonds de terre par la nature des choses.

[160] En effet, la doctrine souligne que le sol et, comme il est une portion délimitée de ce dernier, le fonds de terre (*Dictionnaire de droit privé et lexiques bilingues*, p. 97, « fonds »; art. 900 C.c.Q.) s'opposent à la qualification d'accessoire et constituent le bien principal par excellence. En ce sens, un fonds de terre ne peut donc jamais être qualifié d'accessoire à moins qu'une règle de droit ne le prévoie.

[161] La justification réside dans la nature particulière du sol. Même lorsqu'il subit des transformations telles des excavations ou des constructions, le sol perdure. Dans cette perspective, il semble peu fondé d'établir des conséquences définitives sur la propriété, laquelle est par essence un droit perpétuel, à partir d'une affectation dont la durée ne peut être que transitoire. En conséquence, le sol possède une nature fixe et éternelle, qui « le voue au rôle de support, caractéristique de la fonction de principal » (Goubeaux, n° 28; voir aussi n° 29; P. Malaurie, L. Aynès et M. Julienne, *Les biens* (11^e éd. 2025), n° 190; W. Dross, *Le mécanisme de l'accession : éléments pour une théorie de la revendication en valeur*, thèse de doctorat, Université Nancy II (2000), n° 76; G. Baudry-Lacantinerie et M. Chauveau, *Traité théorique et pratique de droit civil — Des biens* (1896), n° 19).

[162] Cette justification s'étend à un fonds de terre submergé. Étant une portion du sol, le fonds de terre possède le même caractère fixe et éternel que ce dernier et est également voué à exercer une fonction de bien principal l'empêchant d'être qualifié d'accessoire par la nature des choses. Notre Cour, comme le suggère d'ailleurs la doctrine, a déjà souligné que « les fonds de terre sont les seuls biens corporels

véritablement immeubles » (*Cablevision (Montréal) Inc. c. Sous-ministre du Revenu (Qué.)*, [1978] 2 R.C.S. 64, p. 73; S. Normand, *Introduction au droit des biens* (4^e éd. 2026), p. 68). Dans ce contexte, un fonds de terre, même submergé, rend en principe impossible sa qualification d'accessoire par la nature des choses. Il demeurera toujours possible de le remblayer, de l'excaver ou de construire dessus, de sorte qu'il aura toujours une affectation propre à l'empêcher de servir d'accessoire à un autre bien.

[163] D'ailleurs, la caractérisation du sol à titre de bien principal est reconnue par l'art. 951 al. 1 C.c.Q., qui prévoit que « [l]a propriété du sol emporte celle du dessus et du dessous. » Cette disposition s'appuie sur la règle *accessorium sequitur principale* et fait du sol un principal dans sa relation d'accessoriété avec le dessus et le dessous (art. 552 du *Code civil* français; J.-L. Bergel, M. Bruschi et S. Cimamonti, *Traité de droit civil : Les biens* (2^e éd. 2010), n^o 185; L. Tranchant, « La copropriété sans le sol » (2017), 630 *Informations Rapides de la Copropriété* 33).

[164] À mon avis et je dis ceci avec beaucoup d'égards, la proposition de mon collègue voulant qu'un fonds de terre puisse être l'accessoire d'un autre va à l'encontre de cette doctrine. Il n'y a d'ailleurs aucune jurisprudence québécoise qui appuie cette proposition. Mon collègue invoque la décision *Dallaire c. Dallaire* (1891), 17 R.J.Q. 121 (C.S.). Cependant, dans cette décision, le bien accessoire en cause était un aqueduc et un droit d'approvisionnement en eau, et non un fonds de terre. Mon collègue s'appuie également sur les arrêts *Massawippi Valley Railway Co. c. Reed* (1903), 33 R.C.S. 457, *Société du Port de Québec c. Lortie-Côté*, [1991] R.J.Q. 25 (C.A.), et *Québec*

(*Procureur général*) c. *Tanguay-Bédard*, [1978] AZ-51216610 (C.A. Qc), dans lesquels notre Cour et la Cour d'appel du Québec ont conclu que des lits de rivière étaient des accessoires du fonds riverain. Cependant, comme nous allons le voir plus loin, il s'agissait là d'applications de la théorie de l'accessoire en milieu hydrique — une règle de droit plutôt qu'une conséquence de la nature des choses —, théorie qui prévoit la possibilité que certains lits de rivière peuvent exceptionnellement constituer des accessoires.

[165] Ainsi, en principe, un fonds de terre ne peut constituer l'accessoire d'un autre, à moins qu'une règle de droit ne le prévoie. J'aborde maintenant la question de savoir si une telle règle existe.

(ii) La présomption de concession du lit d'un lac ou d'un cours d'eau non navigable au moment de la concession du fonds riverain par l'État

[166] Depuis la période de la Nouvelle-France, l'État dans ce qui deviendra la province de Québec, en sa qualité de propriétaire originaire, a procédé à la concession de terres — incluant certaines situées en milieu hydrique — transférant ainsi progressivement du domaine public vers le domaine privé une partie de ce qui compose aujourd'hui le territoire québécois (S. Lanoix, « La navigabilité d'un cours d'eau : ses implications dans l'application de la réglementation municipale », dans *Service de la qualité de la profession du Barreau du Québec*, vol. 509, *Développements récents en droit municipal* (2022), 23, p. 26).

[167] La théorie de l'accessoire en milieu hydrique tire son origine de la règle anciennement applicable au lit d'un lac ou d'un cours d'eau *non navigable* lors de la concession du fonds riverain par l'État. L'article 919 al. 2 C.c.Q. fait référence à cette règle en indiquant que celle-ci s'appliquait jusqu'au 9 février 1918. Voici ce que cette disposition énonce :

919. Le lit des lacs et des cours d'eau navigables et flottables est, jusqu'à la ligne des hautes eaux, la propriété de l'État.

Il en est de même du lit des lacs et cours d'eau non navigables ni flottables bordant les terrains aliénés par l'État après le 9 février 1918; avant cette date, la propriété du fonds riverain emportait, dès l'aliénation, la propriété du lit des cours d'eau non navigables ni flottables.

Dans tous les cas, la loi ou l'acte de concession peuvent disposer autrement.

[168] Suivant cette règle, issue du droit coutumier français d'origine féodale, si le fonds concédé par la Couronne était bordé par un lac ou un cours d'eau *non navigable*, la propriété privée s'étendait *jusqu'au fil de l'eau*, autrement dit, jusqu'à la moitié du lac ou du cours d'eau. Cette règle de la concession dite implicite s'appliquait à moins d'une réserve en faveur de la Couronne (*Québec (Procureure générale) c. Ayers ltée*, 2016 QCCA 1419, par. 22; *Hurdman c. Thompson*, [1895] 4 B.R. 409 (C.A.); *Questions seigneuriales* (1856), Déc. B.-C., vol. A, 49a, p. 68a à 70a). Ainsi, cette règle prévoyait que le lit d'un lac ou d'un cours d'eau *non navigable* était l'accessoire du fonds riverain lors de la concession d'une terre par l'État.

[169] Cette règle résulte du fait que ces lacs et cours d'eau *non navigables* étaient « destinées à arroser et fertiliser » les terres (Sir L. H. Lafontaine, « Observations » (1856), Déc. B.-C., vol. A, 1b, n° 272). Leur concession implicite permettait aux riverains de s'en servir à des fins d'irrigation (M. Duranton, *Cours de droit français suivant le Code civil* (4^e éd. 1844), t. 5, n^{os} 192 et 203-205). C'était le cas parce que l'ancien droit français ne permettait pas aux riverains de faire des prises d'eau dans un cours d'eau faisant partie du domaine public qui traversait leurs terres, par crainte que cela ne réduise les volumes d'eau (n° 192; *Hurdman*, p. 447).

[170] Au début du 20^e siècle, l'arrêt *Massawippi* de notre Cour a clarifié que cette règle s'applique aussi après la concession initiale, dans le contexte d'une vente subséquente entre propriétaires privés. La Cour a donné les explications suivantes :

[TRADUCTION] La rivière est, *ad filum aquae* (jusqu'au fil de l'eau), incluse dans la vente elle-même *ex jure naturae* (de par le droit de la nature) en tant qu'accessoire du bien, que partie intégrante du terrain vendu, tout comme les fenêtres et les portes d'une maison, ou ses cheminées et appareils de chauffage, font partie de la vente de la maison s'ils ne sont pas retenus en termes clairs. [p. 469]

[171] En somme, le lit d'un lac ou d'un cours d'eau *non navigable* constitue un accessoire du fonds riverain, au moment de la concession, en raison de l'application d'une règle de droit, à savoir celle du *fil de l'eau*.

(iii) La présomption de non-concession du lit d'un lac ou d'un cours d'eau navigable au moment de la concession du fonds riverain par l'État

[172] Contrairement aux cours d'eau non navigables, le lit des lacs et des cours d'eau *navigables* était présumé, dans l'ancien droit coutumier, demeurer dans le domaine public, à moins d'être expressément concédé (*Ayers*, par. 22; *Club de la baie du lac des Deux Montagnes c. Québec (Procureur général)*, 2006 QCCA 1358, [2006] R.J.Q. 2583, par. 54; *Maclaren c. Attorney-General for Quebec*, [1914] 15 D.L.R. 855 (C.P.), p. 865; *Questions seigneuriales*, p. 68a à 70a). Cette présomption est d'ailleurs reprise à l'art. 919 C.c.Q., quoique le législateur québécois ait maintenant étendu la portée de la règle du maintien dans le domaine public, qui s'applique désormais également aux cours d'eau et aux lacs non navigables, précisément ceux n'ayant pas été concédés avant le 9 février 1918.

[173] Cette règle ne prévoyait donc pas — originellement et encore moins de nos jours — que le lit d'un lac ou d'un cours d'eau navigable puisse être l'accessoire du fonds riverain. La raison d'être de cette règle découlait de l'importance économique des lacs et des cours d'eau navigables, puisqu'ils constituaient les voies de communication de l'État, à une époque où le bateau était le meilleur moyen de transport (P.-C. Lafond, *Précis de droit des biens* (2^e éd. 2007), par. 1139; J. Bouffard, *Traité du domaine* (1977), n^o 57; Kieran (1995), p. 153-154). En d'autres termes, la fonction du lit d'un lac ou d'un cours d'eau navigable est « l'usage que le public peut en faire comme chemin public et voie de communication » (Bouffard, n^o 57) — plutôt que, à l'instar des lacs et des cours d'eau non navigables, un usage affecté au fonds riverain. Il y a donc toujours eu absence d'un lien d'accessoriété entre le lit d'un lac ou d'un cours d'eau *navigable* et le fonds riverain.

[174] Dans le cas des ventes subséquentes du lit d'un lac ou d'un cours d'eau navigable passé dans le domaine privé *en raison d'une concession explicite de l'État*, deux courants se sont développés dans la jurisprudence (*Administration portuaire de Québec c. Thibeault*, 2018 QCCA 72, par. 88-89; M. Galarneau et P. Duchaine, *L'examen des titres immobiliers* (5^e éd. 2022), p. 698; Y. M. Kieran, « Comment acheter et aménager en milieu hydrique sans se noyer . . . » (2007), 1 *C.P. du N.* 203, p. 228-229).

[175] Selon un premier courant, la règle de la concession expresse trouve toujours application lors d'une vente subséquente, le vendeur devant *inclure expressément* le lit du lac ou du cours d'eau navigable dans l'acte de vente pour qu'il devienne la propriété de l'acheteur. Dans l'arrêt *Marchand c. Marina de la Chaudière inc.*, [1998] R.J.Q. 1971, la Cour d'appel du Québec a estimé qu'il incombe au propriétaire riverain de fournir « une preuve positive de la transmission de la propriété du lit de la rivière » (p. 1980).

[176] Selon un deuxième courant, une fois passé dans le domaine privé, le lit du lac ou du cours d'eau navigable est, à l'instar du lit du lac ou du cours d'eau non navigable, un accessoire du fonds riverain, le vendeur devant *exclure expressément* le lit de la vente du fonds riverain afin d'en garder la propriété. C'est la conclusion qu'a tirée la Cour d'appel dans l'arrêt *Administration portuaire de Québec*, s'appuyant sur ses propres arrêts qui ont considéré qu'une grève ou une batture d'un cours d'eau

navigable tombé dans le domaine privé devenait un accessoire du fonds riverain (par. 92; voir aussi *Tanguay-Bédard; Société du Port de Québec*).

[177] Avec égards, je suis d'avis que ce deuxième courant est fort discutable. En effet, lors de la concession, le lit du cours d'eau ou du lac *navigable* ne peut être transmis qu'à titre de bien principal dans l'acte de concession, puisque la règle ancestrale prévoit qu'il n'est pas un accessoire du fonds riverain. De plus, même s'il tombe dans le domaine privé, logiquement, le lit du cours d'eau ou du lac *navigable* ne devient pas pour autant un accessoire du fonds riverain, étant donné que son caractère navigable lui confère une fonction sans lien avec l'affectation du fonds riverain.

[178] Afin de qualifier un fonds d'accessoire, qu'il soit hydrique ou autre, c'est uniquement sa fonction qui doit être analysée. En d'autres termes, il n'y a pas lieu de procéder par analogie entre le lit d'un cours d'eau navigable et une batture ou une grève comme l'a fait la Cour d'appel dans *Administration portuaire de Québec*. Par exemple, les grèves d'un fleuve pouvaient notamment comprendre des « prairies » fertiles qui revêtaient une « importance capitale » aux premiers temps de la colonie, en ce qu'elles permettaient de « faire paître les animaux l'été et de disposer du fourrage nécessaire pour l'hiver » (*Société du Port de Québec*, p. 44). C'est en raison de cette fonction, et non d'une similitude avec le lit d'un cours d'eau, que même une fois sortie du domaine de l'État une grève peut toujours être considérée comme accessoire du fonds riverain.

[179] En somme, le lit d'un cours d'eau *navigable* ne peut être un accessoire de son fonds riverain.

(iv) Application aux faits de l'espèce

[180] La Cour d'appel a estimé que la théorie de l'accessoire en milieu hydrique s'appliquait aux lots submergés car, par analogie avec le lit d'un lac, une batture ou une grève, ces lots submergés sont « directement adjacent[s] aux lots riverains » (par. 81). Avec égards, la Cour d'appel a erré en concluant que la théorie de l'accessoire en milieu hydrique trouvait application en l'espèce.

[181] En effet, les règles de la théorie de l'accessoire en milieu hydrique n'ont jamais trouvé application au moment de la concession par l'État des lots au cœur du litige en 1864. À cette époque, ces lots (qui n'étaient pas encore submergés) faisaient partie des terres concédées par l'État. La question de savoir si ces fonds de terre constituaient des accessoires ne se posait pas, puisque ce n'est qu'après la construction d'un barrage et le rehaussement du niveau de l'eau en 1881 que ces fonds de terre sont devenus submergés.

[182] Ensuite, comme il a été exposé précédemment, la théorie de l'accessoire en milieu hydrique nous enseigne que le lit d'un cours d'eau navigable, comme le lit litigieux en l'espèce, n'est jamais un accessoire du fonds riverain. Ainsi, par analogie avec un tel lit, on ne pourrait pas non plus considérer un lot submergé dans un lac navigable comme étant l'accessoire de son lot riverain.

[183] Au final, aucune règle de droit ne permet de traiter les lots submergés à titre d'accessoires. Il convient de souligner que mon collègue n'analyse pas la question

de savoir si une règle de droit permet de traiter les lots submergés à titre d'accessoires, alors que c'est pourtant la théorie de l'accessoire en milieu hydrique qui a fondé la conclusion de la Cour d'appel portant que les lots submergés sont des accessoires.

[184] Mon collègue n'explique pas non plus l'interaction de cette théorie avec son analyse de l'accessoriété par la nature des choses. Pourtant, il s'appuie sur la jurisprudence se rapportant à la théorie de l'accessoire en milieu hydrique pour conclure à l'existence d'une relation d'accessoriété par la nature des choses entre les lots submergés et les lots riverains (par. 97). L'on peut se demander si cette approche ne rend pas caduque la théorie de l'accessoire en milieu hydrique? À mon avis, une telle approche ouvre également la possibilité, dans une situation où le législateur a prévu par une règle de droit l'existence d'un lien d'accessoriété entre deux biens, d'ignorer les limites de la portée d'une telle règle et de l'élargir en s'appuyant sur l'accessoriété par la nature des choses.

- b) *L'absence de relation d'accessoriété par la nature des choses entre les lots riverains et les lots submergés ne permet pas non plus de traiter ces derniers à titre d'accessoires pour l'application de l'art. 1718 C.c.Q.*

[185] En l'absence d'une règle de droit tel qu'il a été discuté plus haut, il importe de déterminer si les lots submergés en cause peuvent tout de même être considérés comme des accessoires des lots riverains par la nature des choses pour l'application de l'art. 1718 C.c.Q. Pour ce faire, il faut dégager les affectations respectives des lots riverains et des lots submergés dans le but de déterminer si, en fonction de ces

affectations et des attentes des parties, les lots submergés sont nécessaires à l'usage des lots riverains.

(i) L'affectation des lots submergés

[186] Dans un premier temps, il convient de dégager l'affectation des lots submergés. Mon collègue considère qu'un fonds peut être affecté à l'usage d'un autre fonds momentanément, ce qui serait le cas des lots submergés en l'espèce (par. 96). Il considère que les lots submergés « ne poursuivent aucune finalité propre, autonome et distincte de celle des lots riverains » puisque, étant donné leur emplacement, ils paraissent inexploitable à moins de procéder à des travaux majeurs (par. 107).

[187] D'abord, comme je l'ai expliqué, un fonds de terre est par nature un bien principal plutôt qu'un bien accessoire car le sol, dont il est une portion, peut toujours être transformé, de sorte que l'affectation du fonds peut toujours changer. En l'espèce, les lots submergés pourraient être remblayés, comme cela a été le cas pour certains lots dans le passé (motifs de la C.S., par. 10, 15 et 36), et le propriétaire pourrait faire un nouvel usage d'un tel lot en l'aménageant d'une manière quelconque. Que les travaux requis pour cet aménagement soient importants ou mineurs n'a aucune incidence sur cette conclusion. Par conséquent, la nature même des lots submergés rend impossible leur reconnaissance à titre d'accessoires par la nature des choses.

[188] Ensuite, même en présumant — sans toutefois accepter — qu'un fonds de terre peut être l'accessoire d'un autre en raison d'une affectation momentanée, avec

égards je crois qu'il y a méprise dans la qualification par mon collègue des lots submergés en cause. Cette méprise se fonde sur le fait que les lots submergés se trouvent dans un lac navigable, alors que la théorie de l'accessoire en milieu hydrique est fondée sur la distinction entre la navigabilité et la non-navigabilité du lit des cours d'eau et des lacs. Partant, s'appuyant sur les enseignements de cette théorie, l'on peut considérer que ces lots ont le même usage que le lit dans lequel ils se trouvent, soit la navigation du public (Bouffard, n° 57). Les intimés n'ont jamais démontré que Zardev avait fait de ces lots un quelconque usage qui empêcherait la navigation.

[189] Au contraire, tous les lots forment ensemble une large bande de terre propice à la navigation, et quelque 300 quais y ont été installés, sans que Zardev ne s'y oppose, permettant ainsi à de nombreuses personnes de naviguer sur le lac (m.a. en C.A., vol. VIII, p. 2778-2779, 2837 et 2841). D'ailleurs, alors qu'il conclut que les lots submergés n'ont aucune affectation propre, mon collègue ancre pourtant sa justification dans l'idée que les droits riverains dont bénéficient les intimés sont insuffisants pour qu'ils jouissent des lots riverains en raison du fait qu'ils ne peuvent y construire un quai ou un abri à bateau. Autrement dit, mon collègue confirme lui-même implicitement que l'intérêt pour les riverains de détenir la propriété des lots submergés découle du fait qu'ils permettent de naviguer sur le lac.

[190] En somme, l'affectation des lots submergés est de permettre à des embarcations du public de naviguer sur le lac.

(ii) L'affectation des lots riverains

[191] Je partage l'avis de mon collègue que les lots riverains sont destinés à la villégiature domiciliaire riveraine, et que les acquéreurs souhaitent bénéficier d'un accès direct au plan d'eau à des fins de loisir et d'agrément (par. 101). Cela étant, comme nous allons le voir, les acquéreurs n'avaient pas l'intention d'être propriétaires des lots submergés, et ces lots submergés, de par leur affectation, ne sont pas nécessaires pour qu'ils disposent d'un accès direct au plan d'eau à des fins de loisir et d'agrément.

(iii) Le contexte et les attentes des parties concernant les lots submergés et riverains

[192] Tout d'abord, il convient de mentionner qu'aucun des intimés, sauf deux, n'a contracté avec Zardev, ou sa prédécesseure en titre Simco, pour acquérir son lot riverain. Il est donc difficile de connaître les attentes des personnes ayant acheté les lots riverains de Simco, et on ne saurait présumer que leurs attentes étaient les mêmes que celles des intimés. Au mieux, la preuve au dossier démontre que les intimés ne s'attendaient pas à avoir la propriété des lots submergés, mais simplement à avoir l'État à titre de voisin (motifs de la C.A., par. 110). À mon avis, et contrairement à la conclusion de la Cour d'appel, une telle attente ne peut fonder un transfert de propriété des lots submergés à titre d'accessoires.

[193] En effet, il y a une quasi-absence de preuve contemporaine aux ventes par Simco des 87 lots riverains en cause entre 1959 et 1971 (motifs de la C.S., par. 82). Seul M. Dydzak a témoigné au procès et, comme ses parents ont acquis en 1980 la

propriété riveraine qu'il détient actuellement, il ne peut apporter d'éclairage sur la vente par Simco de cette propriété. Comme l'a souligné la juge de première instance, à l'évidence, on « ne peut inférer du témoignage de M. Dydzak l'intention d'autres personnes » (par. 82).

[194] Concernant les interrogatoires au préalable déposés en preuve, ils révèlent que les intimés s'attendaient à avoir l'État pour voisin, plutôt que d'être propriétaires du lit des lacs ou de ce qui se révélera être les lots submergés. Effectivement, au cours du processus de rénovation cadastrale en 2016, ils découvrent l'existence des lots submergés et le fait que ces lots sont la propriété de Zardev, alors qu'ils croyaient que le domaine hydrique appartenait à l'État (m.a. en C.A., vol. VIII, p. 2783; m.a. en C.A., vol. VII, p. 2443-2444, 2475, 2510-2511, 2521, 2539 et 2608). C'est notamment le cas de Robert Lavigne et Champlain Charest, les seuls intimés ayant acheté un des lots directement de Simco entre 1959 et 1971 (m.a. en C.A., vol. VII, p. 2492, 2498-2500 et 2539).

[195] Un recours en annulation de la vente ou en diminution du prix de vente aurait été un recours plus approprié pour remédier à l'attente frustrée des intimés d'avoir l'État comme voisin. Toutefois, de l'aveu de leur avocat, les intimés trouvaient que le résultat d'un tel recours aurait été insatisfaisant. Étant donné que la valeur des lots riverains a fortement augmenté depuis leur vente, une annulation de la vente ou une réduction du prix de vente aurait donné lieu à une plus faible compensation que celle recherchée en l'espèce (transcription, p. 92). Par le présent recours, d'aucuns

pourraient penser que les intimés tentent de transformer cette intention initiale d’avoir l’État comme voisin en une intention d’être propriétaires des lots submergés dont ils n’avaient jamais envisagé l’existence.

[196] Ensuite, contrairement à l’avis de mon collègue, les lots submergés, dont l’affectation est liée à la navigation du public, ne sont pas du tout nécessaires à l’usage des lots riverains, soit l’accès direct au plan d’eau à des fins de loisir et d’agrément. En effet, l’art. 981 C.c.Q. reconnaît aux propriétaires riverains le droit d’accéder au lac bordant leurs terrains et d’en faire usage, ce qui comprend notamment son utilisation récréative à des fins de baignade et navigation (*Morin c. Morin*, [1998] R.J.Q. 23 (C.A.), p. 28-29; *Houde c. Couture*, 2018 QCCA 9, par. 122 et 125). Cette disposition est rédigée ainsi :

981. Le propriétaire riverain peut, pour ses besoins, se servir d’un lac, de la source tête d’un cours d’eau ou de tout autre cours d’eau qui borde ou traverse son fonds. À la sortie du fonds, il doit rendre ces eaux à leur cours ordinaire, sans modification importante de la qualité et de la quantité de l’eau.

Il ne peut, par son usage, empêcher l’exercice des mêmes droits par les autres personnes qui utilisent ces eaux.

[197] Qui plus est, l’art. 920 C.c.Q. permet à toute personne de circuler sur un lac, sous certaines conditions :

920. Toute personne peut circuler sur les cours d’eau et les lacs, à la condition de pouvoir y accéder légalement, de ne pas porter atteinte aux droits des propriétaires riverains, de ne pas prendre pied sur les berges et de respecter les conditions d’utilisation de l’eau.

Ainsi, grâce au droit d'accès prévu à l'art. 981 C.c.Q. et au droit de circulation sur le lac prévu à l'art. 920 C.c.Q., les attentes légitimes des intimés quant à l'usage qu'ils souhaitent faire de leurs lots riverains respectifs sont respectées, puisqu'ils peuvent légalement accéder au lac et s'y baigner.

[198] Toutefois, contrairement aux trois juges de la Cour d'appel et à la juge de première instance qui ont opiné — avec raison vu l'évidence de cette conclusion — que les lots submergés n'étaient pas nécessaires à l'usage des lots riverains, mon collègue considère qu'ils le sont (motifs de la C.A., par. 37; motifs de la C.S., par. 88). Par conséquent, il convient que je traite de certains de ses arguments.

[199] Selon mon collègue, la juge de première instance et la Cour d'appel auraient commis une erreur de droit en appliquant de manière restrictive le critère de la nécessité qu'il adopte lui-même (par. 93-94). Or, je suis d'avis que la juge de première instance et la Cour d'appel ont, avec raison, considéré que les droits prévus à l'art. 981 C.c.Q. sont suffisants pour répondre à l'usage des lots riverains. Ce que mon collègue considère comme étant une application trop restrictive du critère de la nécessité est en fait un désaccord avec les tribunaux inférieurs sur la question de savoir si les droits d'accès au lac sont suffisants pour jouir des lots riverains, une pure question de fait. Notre Cour ne peut, sous le couvert d'une erreur de droit, substituer sa propre appréciation des faits sans qu'il y ait démonstration d'une erreur manifeste et déterminante.

[200] Mon collègue invoque ensuite le comportement de Zardev comme pouvant devenir une entrave à la jouissance des lots riverains (par. 102). Il lui prête l'intention de contrôler le lac sur la base d'un acte de servitude entre Zardev et un complexe hôtelier. Or, rien dans la preuve n'indique que les intimés ont même une seule fois subi une perte de quiétude ou des inconvénients découlant du fait que Zardev est propriétaire des lots submergés. Concernant l'acte de servitude, il démontre plutôt l'esprit de collaboration de Zardev avec les propriétaires riverains et les pouvoirs publics. En effet, cet acte est le fruit d'une idée avancée par le maire de l'époque pour assurer d'une manière ordonnée l'accès au lac par les 200 co-propriétaires du complexe hôtelier. De cette manière, Zardev n'avait pas à vendre le lot submergé et une prolifération désordonnée de quais individuels était ainsi évitée (m.a. en C.A., vol. VIII, p. 2921-2922).

[201] Par ailleurs, dans l'hypothèse où Zardev venait à nier ou entraver le droit d'accès des propriétaires riverains, cette situation pourrait donner ouverture à une injonction ou à une compensation pécuniaire (*Monette c. Mathieu*, [1958] C.S. 259 (Qc); *North Shore Railway Co. c. Pion*, [1889] App. Cas. 612 (H.L.)). Des inconvénients anormaux ou excessifs pour un propriétaire riverain voisin découlant de l'exercice du droit de propriété de Zardev sur les lots submergés seraient également susceptibles de donner ouverture à un recours en trouble de voisinage (art. 976 C.c.Q.; *Ciment du Saint-Laurent inc. c. Barrette*, 2008 CSC 64, [2008] 3 R.C.S. 392, par. 86).

[202] Les intimés soulèvent également, au soutien de leurs prétentions, le risque d'une perte du statut de riverain en cas de variation du niveau du lac ou de remblayage par Zardev. Il s'agit d'un élément complémentaire que mon collègue retient pour appuyer sa conclusion selon laquelle il existe un lien d'accessoriété entre les lots riverains et les lots submergés (par. 103).

[203] Or, il n'y a actuellement aucune assise factuelle appuyant la prétention que le niveau du lac pourrait radicalement changer, et ce, de manière permanente. Même si des variations saisonnières du niveau du lac résultant de la pluie, de la sécheresse et d'autres facteurs peuvent survenir (m.a. en C.A., vol. VIII, p. 2776-2777), elles sont communes à tous les lacs. Relativement à l'opération de nettoyage ayant résulté en un abaissement du niveau du lac de quatre pieds et demi, celle-ci pouvait également être anticipée par les acheteurs des lots riverains, puisqu'elle participe à l'accomplissement de la destination de leur fonds riverains, soit la villégiature. Puis, concernant le remblayage, il est curieux qu'un tel scénario soit mis de l'avant alors que mon collègue soutient en même temps que les lots submergés sont inexploitables et que Zardev a toujours été de bonne foi (par. 108 et 120-121). Un tel risque me semble fort hypothétique, surtout que la preuve démontre que Zardev n'a jamais procédé à un tel remblayage. De toute manière, il n'y a pas lieu de décider du caractère accessoire d'un lot submergé en fonction d'un risque de variation du niveau de l'eau et de disparition des droits riverains. Les propriétaires de lots riverains n'ont jamais la certitude que leur terrain demeurera borné par la ligne visuelle d'un lac pour toujours; il s'agit d'un risque qu'ils doivent assumer.

[204] Mon collègue affirme en outre que le fait qu'une personne privée, plutôt que l'État, détienne la propriété des lots submergés empêche l'usage des lots riverains conformément à l'attente des intimés concernant la jouissance *exclusive* de l'accès au lac. Cette attente découlerait de droits additionnels dont ils bénéficieraient à titre de propriétaires riverains (par. 104-105).

[205] Rien dans la preuve n'indique que les acheteurs initiaux des lots avaient une attente de jouissance exclusive de leur accès au lac. D'ailleurs, à l'époque des ventes, ils ne pouvaient fonder une telle attente sur une jurisprudence voulant qu'au moins une portion du lit d'un cours d'eau soit un bien accessoire du fonds riverain. En effet, aucun jugement concernant un lac navigable n'avait encore été rendu, de sorte que les acheteurs initiaux ne pouvaient donc s'y fier (*Société du Port de Québec; Tanguay-Bédard; Administration portuaire de Québec*). Quoi qu'il en soit, le fait que la propriété des cours d'eau relève généralement soit de l'État soit du propriétaire riverain n'excuse pas un manque de diligence dans la vérification des titres avant la vente.

[206] Ajoutons que, même en supposant que les acheteurs avaient une attente de jouissance exclusive, comme l'explique l'auteure Kieran, les droits des intimés à titre de riverains sont les mêmes que le lac soit public ou privé :

Le droit de navigation est donc reconnu, mais sous certaines conditions dont : « pouvoir y accéder » et « ne pas prendre pied sur les berges ». Voilà l'avantage de la riveraineté : seul le riverain peut accéder librement au cours d'eau et prendre pied sur les berges. D'ailleurs, celui qui serait propriétaire d'un lac ou d'une rivière sans être propriétaire riverain se

retrouve dans la situation d'un propriétaire de terrain enclavé. Il se doit donc d'obtenir une servitude de passage pour avoir accès à sa propriété. Mentionnons également que, de son côté, il ne peut interdire aux riverains d'utiliser l'eau pour la baignade, la navigation et même l'eau potable. [Je souligne.]

((1995), p. 192)

[207] Le fait que les riverains ne peuvent se prévaloir — puisqu'en l'espèce l'État n'est pas leur voisin comme ils le croyaient (ou le souhaitaient) — du droit de toute personne de passer sur les terres de l'État prévu aux art. 1 et 53 de la *Loi sur les terres du domaine de l'État*, RLRQ, c. T-8.1, est sans incidence, étant donné qu'ils ont un droit d'accès et de navigation sur le lac et, par extension, les lots submergés, grâce aux art. 920 et 981 C.c.Q. En ce qui concerne l'impossibilité pour les riverains de construire un quai ou un abri à bateau (*Règlement sur le domaine hydrique de l'État*, RLRQ, c. R-13, r. 1, art. 2), elle est non fondée, car Zardev n'a jamais empêché l'installation de quelque 300 quais autour du lac (m.a. en C.A., vol. VIII, p. 2778-2779, 2837 et 2841). D'ailleurs, la preuve révèle qu'à l'époque des ventes initiales des lots, la municipalité interdisait la construction d'un abri à bateau sur le lac (m.a. en C.A., vol. VII, p. 2489 et 2534), ce qui démontre une fois encore que les acheteurs initiaux ne pouvaient pas avoir une attente légitime à cet égard.

[208] Pour résumer tous les éléments examinés, les lots submergés ne peuvent être qualifiés d'accessoires; un fonds de terre est le bien principal par excellence en raison du fait que son affectation peut toujours être changée et ne peut donc être au service d'un autre bien. Même si l'on considère qu'ils ont tout de même une affectation

temporaire, celle-ci se rapporte à la navigation par le public sur le lac. Or, en raison de cette affectation, la propriété des lots submergés n'a pas à suivre celle des lots riverains, puisqu'ils ne sont pas nécessaires à la fonction de villégiature de ces derniers, et que les art. 920 et 981 C.c.Q. permettent aux propriétaires riverains l'accès direct au plan d'eau à des fins de loisir et d'agrément.

C. *En présumant — sans toutefois accepter — que les lots submergés constituent des accessoires de leurs lots riverains adjacents, les contrats de vente de ces derniers ont exclu le transfert de propriété de ces lots submergés*

(1) L'exclusion de la transmission d'un accessoire dans le cadre d'une vente

[209] Le *Code civil du Québec* prévoit un certain nombre de règles supplétives, notamment l'art. 1718 C.c.Q., qui sont pertinentes ici — ainsi que l'art. 1499 C.c.B.-C., vu les dates de conclusion des contrats — pour les besoins de mon analyse. Les règles supplétives font partie du contenu obligationnel implicite d'un contrat, étant donné que le contenu d'un contrat inclut les termes de celui-ci ainsi que ce qui en découle d'après, entre autres, la loi (1434 C.c.Q.). En d'autres mots, les règles supplétives font partie du contrat « sur la base de la volonté présumée des parties » (P.-A. Crépeau, « Le contenu obligationnel d'un contrat » (1965), 43 *R. du B. can.* 1, p. 28; D. Lluelles et B. Moore, *Droit des obligations* (3^e éd. 2018), n^o 1499).

[210] Les parties à un contrat sont libres de déroger à une règle supplétive prévue par la loi ou d'en réduire la portée (art. 9 C.c.Q.). En effet, « la loi simplement supplétive n'est qu'un outil de divination, et non un carcan normatif : le législateur

permet, règle générale, aux contractants de prévoir une autre solution » (Lluelles et Moore, n° 1500; voir aussi *Ponce c. Société d'investissements Rhéaume ltée*, 2023 CSC 25, par. 71).

[211] La dérogation à une règle supplétive ou la réduction de sa portée n'exigent aucun formalisme particulier (Lluelles et Moore, n^{os} 1500-1501; J.-L. Baudouin et P.-G. Jobin, *Les obligations* (7^e éd. 2013), par P.-G. Jobin et N. Vézina, n° 704; *Domaine de la Rivière-aux-Pins inc. c. Les boisés Fossambault sur le lac inc.*, 1999 CanLII 13835 (C.A. Qc)). Ainsi, afin de déterminer si un contrat prévoit une dérogation à une règle supplétive ou une réduction de sa portée, il y a lieu d'appliquer les règles normales d'interprétation des contrats (*Benjamin c. Crédit VW Canada inc.*, 2022 QCCA 1383, par. 54; *Gagnon c. Bell Mobilité inc.*, 2016 QCCA 1496, par. 142-156; *Steve Brown Machineries Solutions (SBMS) inc. c. Groupe Sutton Excellence inc.*, 2021 QCCA 302, par. 93-106).

[212] Transposée à la règle supplétive prévue par l'art. 1718 C.c.Q., portant que « [l]e vendeur est tenu de délivrer le bien dans l'état où il se trouve lors de la vente, avec tous ses accessoires », l'analyse requiert donc les étapes suivantes. À la première étape, il s'agit de déterminer si les termes du contrat sont clairs ou ambigus quant à savoir si les parties ont choisi de déroger à la règle de la délivrance d'un bien accessoire (*Uniprix inc. c. Gestion Gosselin et Bérubé inc.*, 2017 CSC 43, [2017] 2 R.C.S. 59, par. 34). L'accent est mis sur l'étude des textes, mais le tribunal peut prendre en considération le contexte entourant la conclusion et l'exécution du contrat afin d'en

confirmer la clarté (par. 35-36). En cas de mention claire, dénuée d'ambiguïté, permettant de conclure à l'exclusion du bien accessoire donné, il n'est pas nécessaire de se livrer à une interprétation plus approfondie (par. 36). Inversement, si le tribunal décèle une ambiguïté, il doit procéder à une interprétation plus poussée consistant à rechercher l'intention commune des parties d'exclure ou non le bien accessoire identifié (art. 1425 C.c.Q.). Dans ces différents exercices d'interprétation, le tribunal tiendra compte des éléments aussi bien intrinsèques qu'extrinsèques au contrat (*Uniprix*, par. 37; art. 1426 à 1428 C.c.Q.).

[213] Avec égards, il importe de souligner qu'il n'est pas fondé d'affirmer, comme le fait la Cour d'appel, que « l'absence de réserve expresse permet à elle seule de trancher l'affaire, sans qu'il soit nécessaire de recourir à un examen des autres éléments permettant de circonscrire l'intention commune des parties », et que toute référence au comportement des parties ne doit servir qu'à conforter la position du tribunal (par. 92 (soulignement omis)). La Cour d'appel parvient à cette conclusion en s'appuyant, au par. 88, sur des passages de l'arrêt *Administration portuaire de Québec* qu'il convient de reproduire :

Le deuxième courant applique la théorie de l'accessoire comme dans la situation de la rivière non navigable. Cela signifie que le vendeur doit exclure le lit de la rivière de la transaction sinon l'acheteur en acquiert la propriété, à titre d'accessoire de la vente.

Pour connaître l'objet de la vente intervenue en 1904, l'interprète doit rechercher l'intention commune des parties. Cela nécessite l'étude des termes utilisés par celles-ci ainsi que l'examen de leur comportement. Le texte du contrat de vente ne mentionne pas expressément que le lit de la rivière est vendu, comme nous l'avons déjà écrit. Par contre, il faut

constater que le vendeur a vendu l'immeuble qu'il possède chaque côté de la rivière, sans s'en réserver le lit. Si le vendeur avait voulu conserver seulement la propriété du lit de la rivière et vendre tout ce qu'il possédait à cet endroit, il l'aurait précisé. On peut donc inférer de l'absence de réserve expresse la volonté de vendre le lit de la rivière.

De plus, si on examine le comportement des parties à une époque contemporaine à l'acte de 1904, il appert que l'acheteur s'est comporté comme s'il était propriétaire du lit de la rivière en consentant, en 1908, à Chaudière Bassin Power Company Limited un bail emphytéotique d'une durée de 30 ans. La description du périmètre loué contient tout le bassin de la rivière Chaudière et les rives qui la ceinturent sur une profondeur de 30 pieds à partir de la ligne des hautes eaux. Ce bail a été publié. Aucune opposition du vendeur n'a été formulée. Dans ce contexte, la théorie de l'accessoire doit être appliquée. La vente en 1904 des immeubles bordant la rivière Chaudière inclut le lit de celle-ci, à titre d'accessoire. [Je souligne; soulignement dans l'original omis; par. 89-91.]

Dans ces passages, c'est bel et bel l'intention commune des parties que la Cour d'appel recherche dans cette affaire de 2018 et, pour ce faire, elle prend en compte de nombreux éléments extrinsèques au contrat. Ces éléments ne servent pas uniquement à conforter une conclusion quant au contrat, ce qui se conforme d'ailleurs aux enseignements de l'arrêt *Uniprix* (voir aussi *Domaine de la Rivière-aux-Pins*; *Société du Port de Québec*, p. 47-49).

[214] De plus, la méthode d'interprétation stricte et formaliste appliquée par la Cour d'appel en l'espèce doit être écartée, puisqu'elle mènerait inévitablement à des résultats injustes. En effet, un tribunal pourrait conclure qu'un vendeur a cédé ses biens en l'absence d'une réserve expresse même si tous les autres éléments témoignent d'une intention contraire. Cela est d'autant plus vrai que la Cour d'appel ici ne précise pas en

quoi consisterait une mention « expresse » suffisante pour empêcher la transmission d'un accessoire.

[215] De la même manière, mon collègue n'explique ni ce que signifie une « exclusion non équivoque » d'un accessoire (voir par. 10 et 113), ni pourquoi des éléments extrinsèques à un contrat, conformément aux enseignements de l'arrêt *Uniprix* en matière d'interprétation contractuelle, ne sont pas pertinents à l'égard de l'analyse de l'exclusion d'un accessoire.

(2) Les contrats de vente excluent la transmission des lots submergés à titre d'accessoires

- a) *La mention « borné par le lac » et les numéros d'immatriculation des lots ne souffrent d'aucune ambiguïté et mènent à l'exclusion de la transmission des lots submergés à titre d'accessoires*

[216] À titre de rappel, les actes de vente des lots créés à la suite de la subdivision du Bloc B mentionnent presque toujours que les lots sont « bornés par le lac » et précisent leur contenance. Certains autres actes désignent le lot vendu par son numéro d'immatriculation issu de l'opération de subdivision du Bloc B (motifs de la C.A., par. 112).

[217] La juge de première instance a conclu que la mention « borné par le lac » ne souffrait d'aucune ambiguïté et signifiait la limite visuelle du lac au moment de la vente, soit le lac rehaussé. Avec égards pour la conclusion contraire de la Cour d'appel,

la conclusion de la juge de première instance est on ne peut plus juste et, s'agissant d'une question mixte de fait et de droit, mérite déférence (*Churchill Falls (Labrador) Corp. c. Hydro-Québec*, 2018 CSC 46, [2018] 3 R.C.S. 101, par. 49; *PF Résolu Canada inc. c. Hydro-Québec*, 2020 CSC 43, [2020] 3 R.C.S. 789, par. 49; *Hydro-Québec c. Matta*, 2020 CSC 37, [2020] 3 R.C.S. 595, par. 46).

[218] D'abord, cela défie l'entendement que les parties auraient choisi les termes « borné par le lac » pour faire référence à la forme du lac 60 ans plus tôt. Une telle interprétation est complètement détachée des attentes normales qu'auraient des acheteurs ou vendeurs de biens immobiliers. Le terme « lac » doit plutôt être interprété selon son sens usuel, soit l'étendue d'eau selon sa forme contemporaine aux actes de vente des lots aux intimés.

[219] De plus, rien dans les actes de vente ne permet de remettre en cause ce sens usuel. Au contraire, en plus d'une description basée sur les tenants et aboutissants des lots, les actes de vente contiennent une description des lots fondée sur leur contenance. À cet effet, l'art. 1720 C.c.Q. prévoit que « [l]e vendeur est tenu de délivrer la contenance ou la quantité indiquée au contrat ». En l'espèce, c'est bel et bien la contenance indiquée dans les contrats de vente que Zardev a délivrée aux acheteurs des lots. Comme l'a noté la juge de la Cour supérieure, « tant les dimensions en profondeur que la superficie des lots vendus concordent avec le fait que le bornant du lac soit le niveau du lac rehaussé » (par. 76; voir aussi par. 80).

[220] Dans le cas des lots identifiés par leur numéro d'immatriculation, il convient de rappeler que « le numéro donné à un lot est sa seule désignation et suffit dans tout document qui y fait référence » (art. 3032 *C.c.Q.*; *Chowieri*, par. 47). Dans ces circonstances, une clause contractuelle identifiant un lot en fonction des exigences de la loi ne peut être considérée comme ambiguë en vertu des principes contemporains d'interprétation contractuelle (voir *Uniprix*, par. 34 et suiv.).

[221] Mon collègue estime que la mention « borné par le lac » serait insuffisante pour exclure la transmission des lots submergés, puisqu'elle « participe simplement de la description du bien principal » (par. 116). Il mentionne également le fait que les contrats de vente comportaient une exclusion claire de certains accessoires légaux et que les parties auraient pu faire de même concernant les lots submergés (par. 117).

[222] Avec égards, contrairement aux accessoires légaux, ce que mon collègue considère comme étant un bien accessoire est exactement de la même nature que le bien principal, c'est-à-dire un fonds de terre. Il est donc normal que les parties aient estimé que les méthodes de description mentionnées dans le *Code civil du Québec*, c'est-à-dire par les tenants et aboutissants, la contenance et le numéro d'immatriculation, soient suffisantes pour exclure les lots submergés de la vente. Aucune personne raisonnable ne s'attendrait à devoir préciser que le lot qu'elle vend n'inclut pas le lot voisin dont elle est également propriétaire et qui n'est pas l'objet de la vente. C'est d'autant plus vrai qu'aucune règle de droit ne prévoit explicitement qu'un lot submergé peut être l'accessoire d'un lot riverain. Conclure autrement irait à

l'encontre des attentes des parties à une vente d'immeuble et mettrait en péril la prévisibilité des effets du contrat de vente sur le droit de propriété du vendeur.

[223] En effet, de nombreux vendeurs risqueraient de voir la propriété d'un lot emporter celle d'un autre lot voisin qu'ils n'ont jamais envisagé de vendre. Qui plus est, cela pourrait être le cas de manière rétroactive comme en l'espèce. On peut aisément imaginer que de nombreux contrats de vente déjà conclus concernent un lot adjacent à un autre et n'incluent pas une exclusion suffisamment expresse du lot adjacent à celui vendu eu égard aux critères de mon collègue. Il se pourrait donc fort bien que ces contrats de vente fassent l'objet d'une révision a posteriori et privent un vendeur d'une propriété qu'il n'a jamais vendue, et que l'autre partie au contrat n'avait jamais envisagé d'acquérir, comme c'est le cas ici.

[224] Une telle situation met également en péril la prévisibilité que le registre foncier et les plans cadastraux sont supposés apporter aux ventes et transmissions immobilières. La présomption d'exactitude du registre foncier prévu à l'art. 2944 C.c.Q. perd sa raison d'être, dans un sens, si les parties à un acte de transmission d'un bien immobilier ne peuvent s'y fier. L'approche de mon collègue a aussi pour effet de compromettre le droit d'un vendeur, lorsque la contenance excède celle qui est indiquée au contrat, de se faire payer l'excédent ou de se voir remettre celui-ci par l'acheteur (art. 1737 C.c.Q.), puisque ses motifs invitent à traiter des excédents à titre d'accessoires.

[225] Par ailleurs, un dernier commentaire s'impose quant à la conclusion de mon collègue selon laquelle la bonne foi de Zardev tend à confirmer la non-inclusion des lots submergés à titre d'accessoires (par. 120-121). Avec égards, la bonne foi ne peut permettre de passer outre aux termes du contrat et de suppléer à une preuve déficiente pour inférer qu'un contractant souhaitait transférer la propriété de son bien. Ici, les termes du contrat indiquent clairement que les lots submergés ne faisaient pas partie de la vente, que ce soit à titre de principal ou d'accessoire. Au surplus, même si deux intimés ayant acheté leurs lots de la prédécesseure en titre de Zardev ont témoigné ne pas avoir été informés de l'existence des lots submergés, la preuve au dossier est muette quant aux 85 autres lots vendus par Zardev. En somme, la bonne foi ne peut servir de présomption de transfert de propriété : l'on peut être de bonne foi tout en voulant conserver la propriété de ses biens.

[226] En somme, à la première étape de l'exercice d'interprétation, la mention « borné par le lac », conjuguée à une contenance exacte ou au recours au numéro d'immatriculation d'un lot riverain, ne souffre d'aucune ambiguïté et permet d'aisément conclure que les parties avaient l'intention commune d'exclure les lots submergés de la vente.

- b) *La preuve quant au comportement des parties démontre également que les parties ont exclu de la vente la transmission des lots submergés à titre d'accessoires*

[227] En plus des termes non ambigus des contrats de vente en cause, qui selon les enseignements de l'arrêt *Uniprix* (par. 34 et suiv.) doivent être la principale

considération interprétative, d'autres éléments militent en faveur de la conclusion que les parties ont eu l'intention d'exclure de la vente les lots submergés.

[228] D'abord, comme je l'ai souligné plus tôt, les intimés n'ont jamais considéré que les lots submergés leur appartenaient et qu'ils avaient été transmis à titre d'accessoires. En effet, la croyance des intimés qu'ils avaient l'État comme voisin s'oppose à la prétention qu'ils se croyaient propriétaires.

[229] Ensuite, le comportement de Simco et Zardev postérieurement aux ventes des lots riverains est particulièrement concluant. En effet, Simco et Zardev ont vendu, ou même cédé à titre gratuit dans certains cas, des portions de la bande submergée à certains propriétaires riverains, notamment suite au remblaiement de ces portions par ces derniers. Comme l'a noté la juge de première instance avec justesse, « [c]es transactions confirment qu'en plus d'être bien au fait de l'existence de la bande de terrain submergée, Simco se comportait comme propriétaire » (par. 84).

[230] En outre, la preuve au dossier est silencieuse quant aux informations dont jouissaient les acheteurs originaux de lots riverains et les acheteurs subséquents autres que les intimés. Concernant ces derniers, il est surprenant que la plupart d'entre eux n'aient jamais été au courant avant la rénovation cadastrale que Zardev était propriétaire des lots submergés. En effet, les ventes des lots riverains en question ont impliqué des notaires qui ont dû effectuer une étude des titres. Qui plus est, certains propriétaires riverains semblaient être au courant de la situation. À ce sujet, l'une des témoins au procès a expliqué qu'elle a acheté de Simco la portion du fonds submergé

devant son lot riverain en 2006 et que son voisin avait fait de même l'année précédente (m.a. en C.A., vol. VIII, p. 2857-2858). Dans ces circonstances, il est difficile de justifier la transmission des fonds submergés à titre d'accessoires en raison d'une absence de connaissance de leur existence par les acheteurs ou les intimés.

[231] En définitive, si tant est que les lots submergés constituent des accessoires des lots riverains adjacents, les parties ont exclu leur transmission à ce titre de manière non ambiguë par les termes de leur contrat. Au surplus, les éléments extrinsèques aux contrats démontrent également que les parties avaient l'intention d'exclure la transmission des lots submergés de la vente.

VI. Conclusion

[232] Les lots submergés ne constituent pas des accessoires des lots riverains et, même en presumant qu'ils le sont — ce que je n'accepte pas — les parties ont exclu leur transmission dans des termes non ambigus et ont démontré une intention commune à cet effet. Je propose d'accueillir le pourvoi, d'infirmier l'arrêt de la Cour d'appel et de rétablir le jugement de la Cour supérieure, avec dépens devant toutes les cours.

Pourvoi rejeté avec dépens, la juge CÔTÉ est dissidente.

Procureurs de l'appelante : Borden Ladner Gervais, Ottawa.

Procureurs des intimés : IMK, Montréal.