



La Cour suprême du Canada conclut que des lots submergés situés dans les Laurentides ont été vendus avec des terrains riverains.

En 1881, la construction d'un barrage fait monter le niveau du lac Masson, dans la région des Laurentides, au nord de Montréal. Une bande de terrain située entre le lac et la rive est alors inondée et devient submergée. Bien qu'elle soit sous l'eau, cette bande de terrain fait partie du domaine privé et n'est pas la propriété de l'État.

De 1959 à 1971, Zardev, un promoteur immobilier, divise le terrain bordant le lac en plusieurs centaines de lots riverains et il vend une partie de ceux-ci à différents acheteurs. Les actes de vente décrivent les terrains comme étant « bornés par le lac », mais ne mentionnent pas la bande de terrain submergée. En 2016, à la suite d'une mise à jour officielle des plans qui montrent les limites des terrains, les propriétaires des lots apprennent que ces bandes de terrains appartiennent toujours au promoteur. Ils s'adressent alors aux tribunaux afin qu'il soit déclaré que ces terrains leur ont été vendus avec leurs lots riverains. Les propriétaires 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 qui veut que le vendeur soit tenu de délivrer à l'acheteur, aux côtés du bien principal vendu, « tous ses accessoires ».

La Cour supérieure rejette leur demande. Elle conclut que les terrains submergés n'ont pas été vendus et ne constituent pas des accessoires des lots riverains. La Cour d'appel accueille l'appel et conclut plutôt que les acheteurs sont propriétaires des lots submergés. Le promoteur a porté appel devant la Cour suprême du Canada.

La Cour suprême du Canada a rejeté l'appel.

Les terrains submergés sont des accessoires des lots riverains parce qu'ils sont nécessaires à l'usage prévu de ces derniers.

Rédigeant les motifs de la majorité, le juge Kasirer a interprété l'article 1718 du *Code civil du Québec*, qui veut que le vendeur soit tenu de délivrer le bien avec tous ses accessoires. En analysant la signification du terme « accessoire », le juge Kasirer a conclu qu'il s'agit d'un bien qui est destiné au service du bien principal et qui est nécessaire à son usage.

En appliquant cette interprétation aux faits, il en est venu à la conclusion que les terrains submergés sont nécessaires à l'usage auquel les parties ont destiné les lots riverains. Les actes de vente démontrent que ces lots étaient destinés à offrir un accès direct et exclusif à la rive du lac ainsi qu'un environnement paisible pour la villégiature. Les terrains submergés permettent précisément cette utilisation. Sans eux, les acheteurs n'auraient pas bénéficié de l'usage du bien qu'ils croyaient acquérir. Le juge Kasirer a donc conclu que les terrains submergés ont été transmis avec les lots riverains au moment des ventes.

Décompte de la décision : Majorité : le juge [Kasirer](#) a rejeté l'appel (avec l'accord du juge en chef [Wagner](#) et des juges [Karakatsanis](#), [Rowe](#), [Martin](#), [Jamal](#), [O'Bonsawin](#) et [Moreau](#)) | **Motifs dissidents** : la juge [Côté](#) aurait accueilli l'appel

Pour de plus amples renseignements : [La décision](#) | [Renseignements sur le dossier](#)

Décisions des tribunaux inférieurs : [Demande](#) (Cour supérieure du Québec) | [Appel](#) (Cour d'appel du Québec)

La cause en bref est un document rédigé par le personnel de la Cour suprême du Canada afin d'aider le public à mieux comprendre les décisions de la Cour. La cause en bref ne fait pas partie des motifs de jugement de la Cour et ne doit pas être utilisée lors de procédures judiciaires.