

**Commentaire sur la décision Zardev inc. c. Dydzak – La Cour suprême précise la notion d'accessoire en matière de vente immobilière et confirme la vente de terres submergées avec les lots riverains malgré le silence des actes de vente**

Frédéric LEGENDRE\*  
EYB2026REP3975

---

**EYB2026REP3975**

*Repères*, Septembre, 2026

Frédéric LEGENDRE\*

Commentaire sur la décision Zardev inc. c. Dydzak – La Cour suprême précise la notion d'accessoire en matière de vente immobilière et confirme la vente de terres submergées avec les lots riverains malgré le silence des actes de vente

**Indexation**

**BIENS**

**TABLE DES MATIÈRES**

[INTRODUCTION](#)

[I– CONTEXTE ET FAITS](#)

[II– HISTORIQUE JUDICIAIRE](#)

[III– L'ANALYSE DE LA COUR](#)

[IV– LE COMMENTAIRE DE L'AUTEUR](#)

[CONCLUSION](#)

**Résumé**

*L'auteur commente cette décision dans laquelle la Cour suprême précise la notion d'accessoire en matière de vente immobilière, en consacrant une conception fonctionnelle et contextuelle fondée sur la destination que les parties ont assignée au bien principal. La Cour confirme que des terres submergées situées devant des lots riverains ont été transférées aux acheteurs à titre d'accessoires, malgré le silence des actes de vente, au motif qu'elles étaient nécessaires à l'usage de villégiature envisagé par les parties.*

## **INTRODUCTION**

Le 24 juillet 2026, dans l'arrêt *Zardev inc. c. Dydzak*<sup>1</sup>, la Cour suprême (la « Cour ») a précisé la portée de l'obligation du vendeur de délivrer le bien vendu avec tous ses accessoires.

Le litige opposait le promoteur immobilier Zardev inc. (« Zardev ») à des propriétaires riverains (les « acheteurs ») de la région de l'Estérel, dans les Laurentides, au sujet d'une bande de terre submergée située devant leurs terrains. La Cour a rejeté le pourvoi de Zardev et a confirmé que ces terres submergées avaient été transférées aux acheteurs à titre d'accessoires de leurs lots riverains malgré le silence des actes de vente.

## **I– CONTEXTE ET FAITS**

En 1864, la Couronne concède à un particulier de vastes terres entourant les lacs Masson, du Nord et Dupuis, sans en concéder le lit, ces lacs étant navigables.

En 1881, un barrage érigé à l'exutoire du lac Masson rehausse le niveau des lacs d'environ un mètre et demi, submergeant une bande de terre riveraine. Comme cette bande appartenait déjà au domaine privé, elle le demeure malgré l'inondation. Il en résulte une configuration exceptionnelle au Québec : une partie du lit d'un lac navigable se trouve en mains privées plutôt que de revenir à l'État.

En 1957, la société qui deviendra Zardev acquiert le « Domaine d'Estérel » à charge d'y poursuivre un développement résidentiel. De 1959 à 1971, elle vend, par une cinquantaine d'actes notariés, des lots bordant les lacs. Ces actes suivent presque tous le même modèle : le lot est désigné par ses dimensions et décrit comme « borné par le lac », et des servitudes obligent l'acheteur à n'y construire qu'une résidence unifamiliale et lui interdisent d'accorder un droit de passage à des tiers. Les actes ne mentionnent pas les terres submergées, dont l'existence n'est pas révélée aux acheteurs.

En 2016, une rénovation cadastrale révèle aux propriétaires qu'une bande submergée immatriculée au nom de Zardev s'intercale entre leur lot et le lit du lac appartenant à l'État. En 2017, ils saisissent la Cour supérieure d'une demande en jugement déclaratoire, soutenant que la bande leur a été vendue avec leur lot riverain. Ils invoquent la maxime *accessorium sequitur principale*, partiellement codifiée à l'article [1718](#) du *Code civil du Québec* (« C.c.Q. »), selon laquelle le vendeur doit délivrer le bien vendu avec tous ses accessoires.

## **II– HISTORIQUE JUDICIAIRE**

La Cour supérieure rejette la demande<sup>2</sup>. Après interprétation des actes, elle conclut que les lots vendus sont bornés par le lac rehaussé et n'incluent pas la bande submergée. Elle juge en outre que les terres submergées ne sont pas des accessoires des lots riverains, mais constituent des immeubles

distincts dont la propriété n'est pas nécessaire à l'usage des terrains, d'autant que la loi garantit déjà au riverain l'accès au plan d'eau.

La Cour d'appel infirme ce jugement et déclare les acheteurs propriétaires des lots submergés adjacents à leurs terrains<sup>3</sup>. S'appuyant sur une théorie de l'accessoire propre aux milieux hydriques, elle conclut que la bande submergée suit le sort du lot riverain faute d'exclusion expresse dans les actes de vente.

### **III– L'ANALYSE DE LA COUR**

Rédigeant les motifs de la majorité, le juge Kasirer confirme le résultat de la Cour d'appel.

La Cour rappelle que la maxime voulant que l'accessoire suive le principal est un principe général du droit privé québécois, aux applications multiples dans le Code civil. En matière de vente, elle est codifiée à l'article [1718](#) C.c.Q. et opère comme règle supplétive : sauf volonté contraire des parties, la propriété et la délivrance de l'accessoire suivent celles du bien principal. Un accessoire n'a donc pas besoin d'être nommé au contrat pour être transmis ; le plus souvent, on ne le mentionne que pour l'exclure.

La Cour définit ensuite l'accessoire comme étant un bien destiné au service du bien principal et qui, en raison de cette destination, est nécessaire à l'usage convenu de ce dernier. La qualification d'accessoire dépend de la fonction du bien, et non de sa nature. La nécessité s'apprécie non pas dans l'abstrait, mais au regard de l'usage que les parties ont réellement envisagé.

La preuve révèle que les lots riverains étaient destinés à la villégiature domiciliaire en bordure d'eau, avec un accès direct au lac et un accès exclusif à la rive. Les servitudes imposées par Zardev, qui limitent chaque lot à une résidence et interdisent tout droit de passage à des tiers, confirment cette recherche de quiétude, laquelle explique le prix payé. La propriété des terres submergées est nécessaire pour garantir cet usage. Ces terres assurent l'accès exclusif et paisible à la rive. Elles sont inconstructibles et enclavées, sans utilité propre autre que de servir les lots riverains. Advenant une baisse du niveau de l'eau, par exemple à la suite du démantèlement du barrage, les terrains perdraient leur caractère riverain, un tiers propriétaire s'intercalant entre eux et le lac. Le droit d'accès au plan d'eau garanti par la loi<sup>4</sup> ne saurait à lui seul reproduire cette jouissance exclusive. Les terres submergées sont donc des accessoires des lots riverains.

Il reste l'argument subsidiaire de Zardev, selon lequel les lots submergés, même accessoires, auraient été exclus de la vente par la mention « borné par le lac ». La Cour rejette cette prétention. Cette mention n'est pas une clause d'exclusion, mais relève de la description du bien principal. Comme il est de la nature d'un accessoire de ne pas figurer dans la désignation du bien vendu, admettre qu'une telle description l'exclue viderait la règle de son sens. L'exclusion d'un accessoire exige une stipulation claire et non équivoque. S'ajoute un obstacle plus fondamental : les acheteurs

ignoraient l'existence même des terres submergées et ne pouvaient renoncer à un accessoire dont ils ne soupçonnaient pas l'existence. La bonne foi de Zardev étant présumée, la Cour conclut que le promoteur n'a pas voulu se réserver ces terres en en taisant l'existence. La règle de l'accessoire continue donc de s'appliquer et la Cour confirme que les acheteurs sont propriétaires de la portion submergée devant leurs lots respectifs.

#### **IV– LE COMMENTAIRE DE L'AUTEUR**

L'arrêt *Zardev* fournit une définition générale de l'accessoire au sens de l'article [1718](#) C.c.Q. et en consacre une conception fonctionnelle et contextuelle : il n'existe pas de catégorie fermée de biens accessoires, la qualification dépendant de la destination que les parties ont assignée au bien principal. La décision place aussi les attentes légitimes de l'acheteur au centre de l'analyse, refusant que la portée d'une vente soit restreinte par des éléments que celui-ci ignorait et ne pouvait raisonnablement soupçonner.

Sur le plan pratique, la décision rappelle l'importance de la rédaction des actes de vente. Le vendeur qui entend conserver une parcelle résiduelle servant le bien vendu doit l'écarter par une clause d'exclusion claire et non équivoque.

La prudence demeure toutefois de mise. La Cour souligne le caractère exceptionnel d'un fonds submergé demeuré privé et rappelle qu'un fonds de terre ne sera que rarement l'accessoire d'un autre. La qualification restant contextuelle, un litige portant sur une bande émergée ou dotée d'une utilité propre pourrait connaître une issue différente.

#### **CONCLUSION**

L'arrêt *Zardev* précise que la qualification d'un bien comme accessoire dépend de sa fonction et de sa nécessité au regard de l'usage convenu du bien principal. En l'espèce, bien qu'elles n'aient pas été mentionnées dans les actes de vente, les terres submergées étaient nécessaires à la jouissance des lots riverains conformément à la destination envisagée par les parties et ont donc été transférées avec ceux-ci.

La décision confirme également que la seule description du bien principal ne suffit pas à exclure ses accessoires. Le vendeur qui entend conserver un bien susceptible de servir le bien vendu doit donc prévoir une stipulation claire et non équivoque à cet effet.

#### Notes de bas de page

\* M<sup>e</sup> Frédéric Legendre est associé au sein du groupe Litiges et résolution de conflits chez Fasken à Montréal. Il concentre principalement sa pratique dans les domaines du droit public et administratif, du droit immobilier, du droit municipal et du droit de l'expropriation

[1.](#) 2026 CSC 27, [EYB 2026-599131](#).

2. *Dydzak c. Zardev inc.*, 2021 QCCS 3306, [EYB 2021-400146](#).

3. *Dydzak c. Zardev inc.*, 2024 QCCA 347, [EYB 2024-543559](#).

4. Art. [981](#) C.c.Q.

Date de dépôt : 15 septembre 2026

---

**Fin du document**

© Thomson Reuters Canada limitée ou ses concédants de licence (à l'exception des documents de la Cour individuels).  
Tous droits réservés.