

COUR D'APPEL DE L'ONTARIO

RÉFÉRENCE : *Buttar c. Buttar*, 2013 ONCA 517

DATE : 20130815

DOSSIER : C55491

Les juges Rosenberg, Goudge et Tulloch

ENTRE

Doris Marion Buttar

demanderesse (intimée)

et

Bruce Edgar Buttar

défendeur (appellant)

M^{es} Aaron M. Franks et Michael Zalev, pour l'appelant

M^e Donald R. Good, pour l'intimée

Audience tenue le 30 avril 2013

Appel d'un jugement rendu le 18 avril 2012 par la juge Mary J. Hatton de la Cour supérieure de justice et de l'adjudication des dépens en date du 19 septembre 2012.

Le juge Rosenberg

[1] Le présent appel fait suite à un jugement par lequel la juge Hatton a résolu un certain nombre de questions à la suite de la séparation des parties après 36 ans de mariage. Pendant la plus grande partie de cette période, le mari appellant et l'épouse intimée ont exploité une entreprise agricole spécialisée dans la production laitière et accumulé un certain nombre de propriétés à cette fin. L'appelant soulève certaines questions au sujet du calcul des biens familiaux nets et de la pension alimentaire pour conjoint. La question principale concerne toutefois l'ordonnance par laquelle la juge de première instance a divisé les six terres agricoles détenues conjointement par l'appelant et l'intimée pour exécuter l'ordonnance relative au paiement d'égalisation et à la pension alimentaire pour conjoint.

[2] Pour les motifs qui suivent, je suis d'avis d'accueillir l'appel en partie et d'annuler l'ordonnance répartissant les propriétés entre les parties. Je suis d'avis d'autoriser l'appelant à déduire les frais qu'il a engagés pour aliéner ses biens familiaux nets, mais de rejeter son appel en ce qui concerne l'exclusion de son quota de lait du calcul relatif aux biens familiaux nets et à la pension alimentaire pour conjoint.

A. LES FAITS

[3] Voici, en résumé, l'histoire de cette famille et l'historique de l'acquisition des biens détenus conjointement.

[4] L'appelant et l'intimée se sont mariés en 1972 et se sont séparés en 2008. Ils ont trois enfants d'âge adulte. Les parents de l'appelant étaient agriculteurs. Après que les parties, qui s'étaient rencontrés à l'université, eurent obtenu leur diplôme, l'appelant a commencé à travailler à la ferme familiale avec son père tout en occupant un autre emploi. L'intimée travaillait comme enseignante. En 1973, les parties ont construit une maison sur une propriété de Donaldson Road qui appartenait aux parents de l'appelant. En 1976, l'appelant s'est lancé dans l'agriculture à temps plein. Deux ans plus tard, les parents de l'appelant ont fait don aux parties de la propriété de Donaldson Road.

[5] En 1979, les parents de l'appelant ont cédé la propriété et le contrôle de leur entreprise agricole à leur fils et à son épouse. Dans le cadre de cette opération, les parents de l'appelant ont fait don conjointement à l'appelant et à l'intimée de la maison/ferme principale, avec ses circonstances et dépendances. Ils ont donné à l'appelant un quota de lait de 5 970 kg et de l'équipement. Le bétail a été vendu à l'appelant pour 55 000 \$. Le transfert a été structuré de manière à minimiser les incidences fiscales. En particulier, en structurant la partie du transfert de sa ferme qui portait sur le quota de lait comme un don à son fils, le père de l'appelant a été en mesure d'éviter les incidences fiscales conformément à l'article 73 de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, L.R.C. (1985), ch. 1 (5^e suppl.). La Dairy Farmers of Ontario a confirmé qu'aucun prix de vente n'était indiqué sur la demande de transfert du quota.

[6] En 1980, l'appelant s'est lancé dans l'agriculture avec son cousin David, avec qui il s'est porté acquéreur de la ferme Watt. Ils ont continué à exploiter conjointement l'entreprise agricole jusqu'en 1988, année où l'appelant et David se sont partagés leur quota de lait et où l'appelant a acheté une partie du quota de David, se retrouvant par conséquent avec un quota de 8 785 kg. Dans l'intervalle, les parties et leurs enfants avaient emménagé dans la maison/ferme principale tandis que les parents de l'appelant s'étaient installés sur la propriété de Donaldson Road.

[7] En 2002, les parties ont acheté une autre ferme, la ferme Blezard. En 2004, elles ont acheté la participation de David dans la ferme Watt. En 2007, elles ont acheté la ferme de David. Enfin, à une date non précisée, les parties ont également acheté la ferme School.

[8] Ainsi, au moment de leur séparation, les parties possédaient conjointement les six propriétés suivantes :

- la maison/ferme principale;
- la propriété de Donaldson Road, composée de deux parcelles distinctes;
- la ferme Watt;
- la ferme Blezard, également composée de deux parcelles;
- la ferme de David;
- la ferme School.

[9] Les parties détenaient aussi conjointement un intérêt en temps partagé dans une propriété de Collingwood, qui a également été transféré aux termes de l'ordonnance de la juge de première instance.

[10] Dans les années 1990, les parties ont entrepris une série d'améliorations sur l'entreprise agricole familiale et elles ont emprunté des sommes importantes auprès de Financement agricole Canada pour financer les travaux. À la date de la séparation, la valeur brute des fermes était de 2 330 000 \$, et la dette conjointe envers Financement agricole Canada s'élevait à 1 411 574 \$. L'appelant possédait par ailleurs un quota de lait de 27 561 kg d'une valeur de 1 867 572,30 \$ (avant l'impôt sur les gains en capital) et de l'équipement agricole et du bétail pour une valeur de 370 072,12 \$ (avant l'impôt sur les gains en capital). Les parties possédaient également d'autres actifs, à savoir, dans le cas de l'appelant, des actifs d'une valeur de 74 269,16 \$, et, s'agissant de l'intimée, des actifs d'une valeur de 56 594 \$.

[11] Après la séparation, les parties et leurs enfants ont entamé des négociations sur ce qu'ils entendaient faire de l'exploitation laitière. Les parties ont avancé des raisons différentes pour expliquer l'échec de ces négociations. En tout état de cause, l'appelant a vendu son quota de lait en deux parties au début de 2010 pour la somme de 1 867 572,30 \$, somme dont il s'est servi pour rembourser le prêt que lui avait consenti Financement agricole Canada. Le solde de 358 253,46 \$ a été déposé dans le compte fiduciaire de l'avocat de l'intimée. Cet argent a finalement été déboursé avec l'accord des parties. Plus tard en 2010, l'appelant a vendu le troupeau laitier et le matériel agricole. Il a utilisé une partie de cet argent pour acheter d'autres équipements, notamment de la machinerie agricole et un tracteur semi-remorque. Par suite de ces diverses ventes, l'appelant a dû payer 280 000 \$ en impôt sur les gains en capital après avoir utilisé son exonération cumulative de gains en capital de 750 000 \$.

[12] Au moment de la demande, l'intimée était âgée de 65 ans et l'appelant, de 62 ans. Au cours de leur mariage, l'intimée a exercé divers emplois pour compléter les revenus agricoles. Elle a également prêté main-forte dans l'entreprise laitière jusqu'à la vente de celle-ci au début de l'année 2010. Pendant les dernières années du mariage, l'intimée n'a exercé que des emplois sporadiques dans un club de services local. Ainsi, de 2007 à 2009, elle a gagné moins de 3 000 \$ par année. En 1989, elle a reçu un diagnostic de cancer du sein. Un deuxième diagnostic de cancer a été posé en 2006. En raison de ce cancer et des traitements qu'elle a dû subir, l'intimée avait de la difficulté à effectuer des travaux manuels lourds.

[13] L'entreprise agricole était prospère. L'appelant a déclaré les revenus de l'entreprise – qui atteignaient près de 900 000 \$ en 2010 – dans sa propre déclaration de revenus. Après la cessation des activités de l'entreprise laitière, l'appelant a tiré des revenus de divers emplois. Il s'attendait à recevoir des revenus annuels inférieurs à 20 000 \$. L'appelant a versé une pension alimentaire pour conjoint de 2 000 \$ par mois à compter de la date de séparation jusqu'en février 2010, date à laquelle l'entreprise laitière a cessé ses activités. Il n'a plus payé de pension alimentaire pour conjoint depuis.

B. QUESTIONS EN LITIGE

[14] Au moment de la présentation de la demande, une grande partie des difficultés financières avaient été réglées. La juge de première instance a examiné six questions, dont quatre sont toujours en litige dans le présent appel, à savoir :

1. L'appelant peut-il déduire de ses biens familiaux nets la valeur actuelle des frais d'aliénation, et en particulier l'impôt sur les gains en capital, qu'il devra supporter lors de la vente des propriétés?
2. L'appelant peut-il exclure de ses biens familiaux nets le quota de lait que son père lui a donné en 1979?

3. Quel est le montant de pension alimentaire pour conjoint dû à l'intimée?

4. Les propriétés détenues conjointement devraient-elles faire l'objet d'un partage et, dans l'affirmative, selon quelles modalités ?

PREMIÈRE QUESTION : LES FRAIS D'ALIÉNATION

(1) Motifs de la juge de première instance

[15] L'appelant soutenait que, pour calculer ses biens familiaux nets, il avait le droit de réclamer la déduction de tout gain en capital qu'il réaliserait après avoir utilisé son exonération cumulative de 750 000 \$. La juge de première instance a permis à l'appelant de déclarer comme dette les gains en capital qu'il avait déjà réalisés en date de la demande. Elle ne lui a cependant pas permis de réclamer l'impôt sur les gains en capital qui découlerait de la vente projetée de toutes les propriétés agricoles. L'appelant réclamait la déduction de 270 000 \$.

[16] La juge de première instance a estimé que la vente des propriétés n'était pas inévitable. Son raisonnement était lié à sa conclusion finale suivant laquelle chacune des parties se verrait attribuer des biens spécifiques aux termes du jugement qui serait rendu dans la présente affaire. Elle a spéculé que, pour décider de ce qu'elles allaient faire des biens qui leur seraient respectivement attribués, les parties pourraient choisir de les conserver ou les céder à leurs enfants. Elle a donc estimé qu'aucune des parties ne bénéficierait d'une déduction pour gains en capital lors de l'éventuelle vente des biens et que chacune supporterait individuellement les coûts relatifs à tout impôt sur les gains en capital encouru lors d'une éventuelle disposition. Il convient de souligner que cette situation ne causerait pas de problème majeur dans le cas de l'intimée, car il lui était encore loisible de se prévaloir de son exonération cumulative de gains en capital.

(2) Analyse

[17] À mon avis, la juge de première instance a commis une erreur en ne permettant pas à l'appelant de considérer comme une dette au sens du paragraphe 4 (1) de la *Loi sur le droit de la famille*, L.R.O. 1990, chap. F.3 (la Loi), l'impôt sur les gains en capital qu'il aurait à payer lors de la vente projetée des propriétés. Il y a plusieurs raisons à cela et, notamment, comme nous le verrons plus loin, le fait que la juge de première instance aurait dû, en l'espèce, ordonner la vente des propriétés en question. Une fois les propriétés vendues, les frais d'aliénation auraient été inévitables.

[18] Indépendamment de l'opportunité d'ordonner ou non la vente des propriétés en l'espèce, la juge de première instance a commis une erreur de droit en refusant de considérer que l'impôt sur les gains en capital faisait partie des frais d'aliénation.

[19] Le critère applicable en matière de déduction de frais d'aliénation de biens familiaux nets a été énoncé par notre Cour dans l'arrêt *Sengmueller v. Sengueller* (1994), 1994 CanLII 8711 (ONCA), 17 O.R. (3d) 208 (C.A.), à la page 213 :

[TRADUCTION]

À mon avis, il convient également de tenir compte de ces coûts pour déterminer les biens familiaux nets sous le régime de la *Loi sur le droit de la famille* s'il existe des éléments de preuve satisfaisants quant à la date probable de l'aliénation et s'il est évident que le propriétaire devra inévitablement subir ces coûts lorsqu'il disposera des biens ou sera réputé en avoir disposé. À mon avis, pour déterminer les biens familiaux nets, la valeur (monétaire) d'un bien se résume au montant qu'on peut en obtenir lors de sa

réalisation. Peu importe que cette valeur soit calculée sous forme de réduction de la valeur du bien ou de déduction d'une dette, le résultat est le même. Bien que ces coûts ne soient pas des éléments de passif du bilan au sens comptable, il s'agit de montants que le propriétaire devra payer au moment de l'aliénation et, par conséquent, d'une dette éventuelle inextricablement liée aux biens eux-mêmes. Cette interprétation est conforme à l'arrêt *McPherson*, mais elle va plus loin. [Non souligné dans l'original.]

[20] Notre Cour avait déjà, dans l'arrêt *Starkman v. Starkman* (1990), 1990 CanLII 6793 (ONCA), 75 O.R. (2d) 19, aux pages 23 et 26, adopté le raisonnement suivi dans l'arrêt *McPherson v. McPherson* (1988), 63 O.R. 2(d) 641, à la page 647 :

[TRADUCTION]

... une déduction devrait être accordée lorsqu'il est prouvé que l'aliénation impliquera une vente ou un transfert de propriété qui aura des incidences fiscales; on ne devrait pas accorder cette déduction lorsqu'on ignore à quel moment l'éventuelle vente ou cession de la propriété aura lieu et lorsque les incidences fiscales de cette opération sont à ce point spéculatives qu'on peut sans risque de se tromper les ignorer. [Non souligné dans l'original.]

[21] Le critère appliqué par la juge de première instance est plus strict que ceux que le tribunal a retenus dans les affaires *Sengmueller* et *McPherson*. La juge de première instance s'est demandé si l'aliénation des biens était inévitable. Elle aurait plutôt dû se demander s'il était plus probable que le contraire que les biens soient vendus, auquel cas des frais d'aliénation seraient inévitablement engagés.

[22] Indépendamment de l'opportunité d'ordonner ou non la vente des biens, la preuve démontrait que l'appelant devait vendre une partie de ses droits dans les propriétés pour être en mesure de payer les impôts qu'il devait sur la vente de l'équipement, ainsi que les dépens auxquels il avait été condamné. À ce stade, l'appelant serait inévitablement assujéti à l'impôt sur les gains en capital, dans la mesure où il avait déjà utilisé son exonération cumulative.

[23] Les biens familiaux nets des parties doivent être rajustés en conséquence. Bien entendu, l'intimée aura également le droit de déduire ses frais d'aliénation.

DEUXIÈME QUESTION : LE QUOTA DE LAIT DE 1979

(1) Motifs de la juge de première instance

[24] À l'audience, l'appelant a réclamé l'exclusion de ses biens familiaux nets de la valeur du quota de lait qu'il a reçu de son père en 1979, en faisant valoir qu'il s'agissait d'un don au sens du paragraphe 4 (2) de la Loi, qui indique ceci :

4 (2) La valeur des biens suivants dont le conjoint est le propriétaire à la date d'évaluation ne fait pas partie de ses biens familiaux nets :

1. Le bien, à l'exception d'un foyer conjugal, qui est un don ou un héritage que le conjoint a acquis d'un tiers après la date du mariage.

[25] La juge de première instance a conclu que le quota de lait avait été transféré en 1979 dans le cadre d'une opération plus large impliquant le transfert aux parties de l'entreprise agricole des parents de l'appelant. Elle a conclu que ce transfert avait été structuré de manière à minimiser les incidences fiscales. À la suite de cette opération, les deux parties avaient assumé l'ensemble des dettes liées au transfert. L'intimée avait assumé à parts égales le passif et les dépenses liées à tous les actifs, y compris le quota de lait.

[26] La juge de première instance a conclu que le transfert du quota de lait ne constituait pas un don, parce qu'une contrepartie avait été payée pour ce transfert. Cette contrepartie avait pris la forme d'un intérêt viager dans la ferme familiale consenti aux parents de l'appelant. Le père avait vécu dans la ferme jusqu'à son décès, tandis que la mère avait continué à y habiter jusqu'à ce qu'elle emménage dans une maison de retraite. Comme l'a expliqué la juge de première instance :

[TRADUCTION]

Les parties ont veillé au bien-être financier [des parents de l'appelant] pour le reste de leur vie grâce aux revenus générés par le transfert de l'ensemble des actifs, dont le quota de lait. L'épouse de l'appelant s'est occupée du père et de la mère de son mari jusqu'à leur décès.

[27] La juge de première instance a conclu qu'en tout état de cause, l'appelant n'avait pas démontré qu'il était encore en possession du quota qui avait été cédé en 1979 au moment de la séparation. La juge de première instance a évoqué une série de ventes et d'achats de quota effectués au fil des ans et a conclu que le quota qui avait finalement été vendu en 2010 avait été acquis grâce aux efforts conjugués des deux parties.

(2) Analyse

[28] La Loi ne définit pas le mot « don ». Dans l'arrêt *McNamee v. McNamee*, 2011 ONCA 533 (CanLII), 106 O.R. (3d) 401, la Cour décrit les éléments constitutifs d'un don, au paragraphe 24 :

[TRADUCTION]

Les éléments essentiels d'un don valable au sens de la loi ne sont aucunement contestés. Il faut que les trois conditions suivantes soient réunies : (1) l'intention, de la part du donateur, de faire un don, sans contrepartie et sans attente de rémunération; (2) l'acceptation du don par le donataire; (3) un acte de remise ou de cession du bien suffisant pour conclure l'opération (*Cochrane v. Moore*, (1890), 25 Q.B.D. 57 (C.A.), aux pages 72 et 73; Mossman et Flanagan, précité à la page 441, Bruce Ziff, *Principles of Property Law*, 5^e éd., Toronto, Carswell, 2010, à la page 157).

[29] Dans l'arrêt *Peter c. Beblow*, 1993 CanLII 126 (CSC), [1993] 1 R.C.S. 980, aux pages 991 et 992, la juge McLachlin explique que « l'élément central d'un don en droit » est le fait de donner volontairement à autrui sans attente de rémunération. Le seul point litigieux en l'espèce a trait à la question de savoir si le père de l'appelant avait l'intention de faire don à ce dernier du quota de lait sans contrepartie ou attente de rémunération.

[30] À l'appui de son argument portant qu'aucune contrepartie n'a été versée pour le transfert, l'appelant invoque notamment les éléments de preuve suivants : le père de l'appelant a suivi le conseil de son comptable en faisant don d'un quota d'une valeur réputée « nulle » pour minimiser les incidences fiscales au moment du transfert; la Dairy Farmers of Ontario a confirmé qu'« aucun prix de vente n'était indiqué » sur la demande de transfert du quota, et l'appelant a déclaré dans son témoignage qu'il n'avait rien payé pour le quota. L'appelant invoque par ailleurs l'arrêt rendu par la Cour dans l'affaire *McNamee* pour faire valoir que la juge de première instance s'est concentrée sur la motivation du transfert – un report d'impôt – plutôt que sur la nature de l'opération.

[31] Dans l'affaire *McNamee*, le père avait signé une déclaration de don au moment où il avait émis des actions ordinaires en faveur de ses fils, dont le mari de l'appelante, dans le cadre d'un gel successoral. Le mari n'était pas au courant des détails de l'opération faisant l'objet du gel successoral. La Cour a estimé que le juge de première instance avait commis une erreur en concluant que le transfert

des actions ne constituait pas un don. En ce qui concerne la conclusion du juge de première instance selon laquelle une contrepartie avait été versée lors ce transfert, la Cour a expliqué, au paragraphe 29, que la contrepartie était [TRADUCTION] « la valeur transmise par le promettant au bénéficiaire de la promesse par suite du marché conclu entre eux. Il ne peut toutefois y avoir de contrepartie lorsque aucun marché n'a été conclu ». La Cour a poursuivi en déclarant ceci :

[TRADUCTION]

Le bénéficiaire de la promesse ne peut avoir versé une contrepartie s'il ignorait qu'il était en train de négocier avec le promettant, et encore moins avoir transmis une valeur au promettant dans le cadre d'un échange dont il ignore l'existence.

[32] Dans cet arrêt, la Cour a estimé que le transfert d'actions était une opération effectuée unilatéralement par le père de l'appelant et que les fils n'avaient joué aucun rôle significatif dans cette opération. La Cour a également jugé que le fait que le père de l'appelant avait été en mesure d'atteindre ses objectifs de planification d'entreprise ne permettait pas de conclure qu'il avait reçu une contrepartie de son fils.

[33] En l'espèce, l'affirmation de la juge de première instance selon laquelle la présente espèce se distingue de l'affaire *McNamee* parce qu'il n'y a pas eu de gel successoral dans le cas qui nous occupe est moins éclairante que sa conclusion finale selon laquelle le transfert [TRADUCTION] « ne constituait pas véritablement un don en faveur du mari, étant donné que le mari et la femme ont tous les deux versé une contrepartie ». Cette contrepartie consistait en l'intérêt viager dans la ferme familiale, le fait que les parents continuaient à vivre dans la ferme, que leur sécurité financière était assurée grâce aux revenus générés par les actifs transférés, y compris le quota de lait, et le fait que l'intimée s'est occupée des parents jusqu'à leur décès.

[34] La conclusion de la juge de première instance suivant laquelle le transfert du quota de lait à l'appelant ne constituait pas un véritable don repose sur des conclusions de fait à l'égard desquelles il convient de faire preuve de déférence. L'appelant doit être en mesure de mettre le doigt sur une erreur manifeste et dominante (*Housen c. Nikolaisen*, 2002 CSC 33 (CanLII), [2002] 2 R.C.S. 235, au par. 10).

[35] On ne m'a pas convaincu que la juge de première instance a commis une erreur. Les conclusions qu'elle a tirées sur la nature de l'entente survenue entre les parties et les parents de l'appelant sont étayées par la preuve. Il ressort de la preuve que, contrairement au mari dans l'affaire *McNamee*, l'appelant a participé en l'espèce à l'opération. Le quota de lait s'inscrivait dans le cadre d'une opération beaucoup plus vaste pour laquelle une contrepartie a été fournie. Les éléments relevés par la juge de première instance sont susceptibles de constituer une contrepartie lorsqu'on situe l'opération relative au transfert du quota de lait dans le contexte de l'ensemble de l'opération et de l'histoire de cette famille. La juge de première instance n'a par ailleurs pas eu tort de se concentrer sur la motivation derrière l'opération. Il ressort des motifs exposés par la juge de première instance qu'elle s'est penchée à juste titre sur la question de savoir si une contrepartie avait été fournie ou non pour le transfert du quota de lait effectué en 1979.

[36] Enfin, l'appelant n'a pas démontré qu'on pouvait conclure à l'existence d'un don parce que l'opération avait été motivée par un conseil fiscal. Comme le souligne l'intimée, le traitement fiscal des exploitations agricoles familiales est complexe et il n'est pas évident que cette opération était contraire au principe d'ordre public qui sous-tend le traitement fiscal de ce type d'exploitations. Je rejette donc ce moyen d'appel.

TROISIÈME QUESTION : LA PENSION ALIMENTAIRE POUR CONJOINT

(1) Motifs de la juge de première instance

[37] Le droit de l'intimée à une pension alimentaire pour conjoint n'est pas contesté, bien que le fait qu'elle en a besoin ait été mis en doute. Lors de l'examen de la demande, les questions les plus litigieuses concernaient les revenus effectivement gagnés par l'appelant et le montant qu'il y avait lieu de lui imputer au regard de la pension alimentaire.

[38] L'appelant a fait valoir qu'il avait le droit de cesser de faire de l'agriculture et de travailler moins en acceptant de gagner des revenus moins élevés. La juge de première instance a exprimé des réserves au sujet du témoignage donné par l'appelant quant à son incapacité à gagner des revenus plus élevés. L'appelant était un agriculteur expérimenté qui avait acheté de la machinerie agricole et un tracteur semi-remorque pour générer des revenus. Il n'avait aucun problème de santé et il continuait à engager des dépenses personnelles importantes. La juge de première instance a jugé ni raisonnable ni crédible l'allégation de l'appelant suivant laquelle ses revenus présumés avaient connu une baisse marquée (de 60 000 ou 80 000 \$, ils ont été ramenés à moins de 20 000 \$ par année). La juge de première instance a attribué à l'appelant des revenus annuels de 40 000 \$.

[39] La juge de première instance a également tenu compte de la situation de l'intimée. Il s'agissait d'un mariage de longue durée dans lequel l'intimée se trouvait dans une position très vulnérable en raison de son état de santé et de sa capacité limitée à gagner des revenus. Même si l'appelant a payé d'autres dépenses, il ne verse aucune pension alimentaire pour conjoint depuis février 2010. La juge de première instance a en revanche déclaré que l'intimée retirerait certains revenus, soit grâce à la vente des propriétés, soit par suite de leur location. Cette dernière observation semble liée à sa décision finale de diviser les propriétés détenues conjointement par les parties.

[40] La juge de première instance a estimé que l'intimée aurait droit pour une période indéterminée à une pension alimentaire pour conjoint, compte tenu de son âge et du fait qu'il s'agissait d'un mariage de longue durée. Elle a toutefois ordonné le versement d'une somme forfaitaire. Elle a tenu compte des *Lignes directrices en matière de pensions alimentaires pour époux* pour fixer un montant se situant au milieu de la fourchette. La juge de première instance a condamné l'appelant à payer une somme forfaitaire de 160 000 \$ à titre de pension alimentaire pour conjoint. Elle n'a pas expliqué la raison pour laquelle elle fixait un montant forfaitaire plutôt que des versements périodiques au titre de la pension alimentaire pour conjoint.

(2) Analyse

[41] L'appelant ne conteste pas la décision de la juge de première instance le condamnant à payer un montant forfaitaire à titre de pension alimentaire pour conjoint. Il conteste toutefois le montant accordé. Il soutient que la juge de première instance a commis une erreur en ne tenant pas compte des importants capitaux propres dont disposait l'intimée, en lui imputant un montant excessif de revenus d'emploi et en calculant le montant forfaitaire en fonction d'une pension alimentaire payable pour une durée indéterminée. Je ne retiens aucun de ces arguments.

[42] La décision relative au montant et à la durée de la pension alimentaire commande une grande retenue surtout lorsque, comme c'est le cas en l'espèce, la décision repose en partie sur une appréciation de la crédibilité (*Hickey c. Hickey*, 1999 CanLII 691 (CSC), [1999] 2 R.C.S. 518, aux paragraphes 11 et 12). Compte tenu de la durée du mariage et de la situation de vulnérabilité de

l'intimée constatées par la juge de première instance, il était loisible à cette dernière d'ordonner le versement d'une pension alimentaire pour une durée indéterminée. Compte tenu de l'investissement de l'appelant dans des biens à revenus et de l'expérience qu'il possédait, lui attribuer 40 000 \$ de revenus annuels est, à mon avis, une décision relativement prudente. La juge de première instance a effectivement tenu compte de la capacité de l'intimée de tirer des revenus par suite de tout règlement portant sur un partage des biens.

[43] Par conséquent, je ne retiens pas ce moyen d'appel.

QUATRIÈME QUESTION : LA RÉPARTITION DES BIENS

(1) Motifs de la juge de première instance

[44] La thèse défendue par l'appelant lors de l'instruction de la demande était que les propriétés détenues conjointement devaient être vendues et que le contrôle de la vente devait lui être confié. L'intimée a proposé que les huit propriétés soient divisées entre les parties conformément à la *Loi sur le partage des biens-fonds*, L.R.O. 1990, chap. P.4.

[45] La juge de première instance a accepté la proposition de l'intimée, estimant que ce partage résoudrait tous les problèmes de propriété et d'aliments des parties. Elle a estimé qu'il s'agissait d'une affaire très conflictuelle dans laquelle il était préférable de régler le plus rapidement possible les questions en litige entre les parties. La proposition de l'épouse permettrait à cette dernière de rester dans la maison familiale près de sa famille et de ses amis. Selon la juge de première instance, la proposition de l'appelant aurait probablement pour effet de prolonger indéfiniment le différend entre les parties parce qu'il serait difficile de vendre les propriétés.

[46] La juge de première instance a joint à ses motifs une annexe dans laquelle elle a exposé la façon dont elle calculait le paiement net d'égalisation dû par l'appelant à l'intimée. Elle a estimé que chacune des parties avait droit à la moitié des biens et à la moitié de la propriété à temps partagé. Elle a additionné le paiement d'égalisation de 112 986,69 \$ que l'appelant devait à l'intimée, la valeur des propriétés et le montant forfaitaire accordé à titre de pension alimentaire pour conjoint, et a estimé que l'appelant devait à l'intimée un montant total de 1 441 486,69 \$. La juge de première instance a ensuite attribué à chacun des biens sa valeur à la date de la séparation et elle a partagé les biens entre les parties pour donner effet au transfert de la valeur susmentionnée de 1 441 486,69 \$ de l'appelant à l'intimée. J'ai joint aux présents motifs l'annexe fournie par la juge de première instance pour illustrer comment elle en est arrivée à sa répartition des biens.

(2) Analyse

[47] L'appelant affirme que la *Loi sur le droit de la famille* ne permet pas de procéder à une division tangible de biens. Il affirme également que, si la juge de première instance avait rendu son ordonnance en vertu de la *Loi sur le partage des biens-fonds* (et on ne peut affirmer avec certitude que c'est le cas), cette loi ne permet pas au tribunal d'ordonner la vente de biens entre les parties à un prix déterminé sous le couvert d'un « partage ». Selon l'appelant, il convenait davantage en l'espèce que le tribunal ordonne la vente des biens sur le marché libre. Pour sa part, l'intimée fait valoir que la juge de première instance avait compétence pour rendre l'ordonnance de transfert des propriétés détenues conjointement, soit en vertu du paragraphe 9 (1) de la *Loi sur le droit de la famille*, soit en vertu de la *Loi sur le partage des biens-fonds*.

[48] Même si elle avait des raisons valables de favoriser un règlement rapide du différend opposant les parties, la juge de première instance n'avait pas à mon avis compétence pour rendre l'ordonnance qu'elle a rendue. La juge de première instance s'est fondée sur la *Loi sur le partage des biens-fonds* pour accepter la proposition de l'intimée, mais elle n'a pas précisé en quoi cette loi autorisait la division des biens à laquelle elle a procédé. À mon avis, ni la *Loi sur le droit de la famille* ni la *Loi sur le partage des biens-fonds* ne permettait à la juge de première instance de rendre l'ordonnance qu'elle a rendue en l'espèce.

a) La Loi sur le droit de la famille

[49] Les dispositions pertinentes de la *Loi sur le droit de la famille* sont les paragraphes 5 (1) et 7 (1) et l'alinéa 9 (1) d), qui se lisent comme suit :

5. (1) Si un jugement conditionnel de divorce est prononcé, que le mariage est déclaré nul ou que les conjoints sont séparés et qu'il n'existe aucune perspective raisonnable qu'ils cohabitent de nouveau, le conjoint qui possède le moins de biens familiaux nets a droit à la moitié de la différence entre les biens familiaux nets de son conjoint et les siens.

7. (1) Le tribunal peut, à la suite de la requête d'un conjoint, d'un ancien conjoint ou du représentant successoral d'un conjoint décédé, régler toute question relative au droit des conjoints prévu à l'article 5.

9. (1) À la suite d'une requête présentée en vertu de l'article 7, le tribunal peut ordonner les mesures suivantes :

[...]

d) si cela est approprié pour exécuter une obligation qu'impose l'ordonnance :

(i) soit le transfert, le versement en fiducie ou la dévolution d'un bien en faveur d'un conjoint, en propriété absolue, viagère, ou pour un nombre d'années déterminé,

(ii) soit qu'un bien soit partagé ou vendu.

[50] En 1986, peu de temps après l'entrée en vigueur de la *Loi sur le droit de la famille*, le juge Galligan a, dans le jugement *Skrlj v. Skrlj* (1986), 2 R.F.L. (3d) 305 (H.C.J. Ont.), à la page 310, expliqué en ces termes l'esprit de cette loi :

[TRADUCTION]

En ce qui concerne les biens, l'esprit de la loi est le suivant : le tribunal détermine la valeur des biens familiaux nets de chaque conjoint à la date d'évaluation au sens de la Loi [...] une fois la valeur des biens familiaux nets de chaque conjoint établie, le conjoint ayant la valeur la moins élevée a droit à la moitié de la différence, sous réserve de tout rajustement s'il est démontré que l'égalisation des biens familiaux nets serait inadmissible au sens du paragraphe 5 (6) de la Loi.

[51] Dans cette même décision, le juge Galligan avait précédemment examiné la proposition de répartir les biens. Il a carrément rejeté cette idée, à la page 309 :

[TRADUCTION]

Dans le cas qui nous occupe, on a avancé devant le tribunal l'idée que l'on pouvait trancher le litige en transférant des biens pour acquitter les dettes correspondantes. À mon avis, c'est ce qu'on appelle un règlement. Les conjoints séparés peuvent régler leurs différends comme ils l'entendent, mais s'ils

n'arrivent pas à s'entendre et décident de saisir la justice, ils ont le droit d'obtenir non pas une médiation, mais une décision, et c'est la solution à laquelle ils sont en droit de s'attendre.

[52] Le juge Galligan a repris l'examen de cette question tandis qu'il siégeait à notre Cour, dans l'arrêt *Berdette v. Berdette* (1991), 1991 CanLII 7061 (ONCA), 3 O.R. (3d) 513 (C.A.), à la page 524 :

[TRADUCTION]

Cette loi a pour objet d'instituer le partenariat et le partage égal des biens acquis pendant le mariage. Cet objet n'est cependant pas réalisé par le partage des biens tangibles eux-mêmes comme le prévoyait la *Family Law Reform Act*, R.S.O. 1980, c. 152, qui a précédé la *Loi sur le droit de la famille*. Cet objet est réalisé au moyen du partage de la valeur des biens. Cette distinction est cruciale, mais souvent méconnue. Par exemple, dans son article intitulé « Annotation to Rawluk v. Rawluk » (1990), 23 *R.F.L.* (3d) 338, à la page 345, le professeur James G. McLeod parle d'une [TRADUCTION] « loi qui, par ses termes mêmes, prévoit le partage égal des biens ». À mon avis, il ressort de la définition de « biens familiaux nets » au par. 4 (1), du passage introductif du par. 4(2), et des par. 5 (1) et (6), que la Loi ne prévoit pas le partage des biens, mais la récompense dans le cas où les biens familiaux nets d'un conjoint sont inférieurs à ceux de l'autre.

Je retiens en particulier le par. 4 (1), dans lequel le terme « biens familiaux nets » est défini comme étant la valeur de tous les biens dont le conjoint est propriétaire à la date d'évaluation. Ainsi, les biens familiaux sont, de par leur nature, distincts des « biens » au sens du par. 4 (1) et des « biens » entendus au sens ordinaire du terme.

[53] J'abonde dans le sens du juge Galligan. L'économie de la Loi ne permet pas de conclure que le juge de première instance peut simplement redistribuer les biens entre les parties. Une telle interprétation contredirait l'économie générale de la Loi, qui ne confère au juge qu'un pouvoir très limité de répartir des biens, et ce, uniquement dans les cas prévus à l'article 9. L'article 9 permet effectivement au tribunal d'ordonner le transfert de biens uniquement « si cela est approprié pour exécuter une obligation qu'impose l'ordonnance [d'égalisation des biens familiaux nets] ». En d'autres termes, le pouvoir de transfert prévu à l'article 9 est expressément lié à l'exécution de l'ordonnance d'égalisation des biens familiaux nets et non au pouvoir général de transférer des biens pour trancher un litige résultant de la rupture du mariage.

[54] La décision récemment rendue par notre Cour dans l'affaire *Thibodeau v. Thibodeau*, 2011 ONCA 110 (CanLII), 104 O.R. (3d) 161, va dans le même sens. Dans cet arrêt, le juge Blair a repris à son compte cette interprétation de l'économie de la *Loi sur le droit de la famille*, quoi que dans le contexte d'une procédure de faillite. Comme l'explique le juge Blair au paragraphe 37 : [TRADUCTION] « [L]es conjoints qui se séparent n'ont pas droit au partage des biens [...] Le législateur a choisi le mécanisme de l'égalisation comme solution par défaut ». Il poursuit, aux paragraphes 39 et 40, en faisant observer que les recours plus exhaustifs qui sont ouverts en vertu du paragraphe 9 (1) peuvent donner lieu à la reconnaissance de droits de propriété si le dossier justifie une exception au régime de l'égalisation, mais uniquement si un « besoin réel » est démontré.

[55] Les juridictions de première instance ont systématiquement retenu cette interprétation. À titre d'exemple, dans le jugement *Zadegan v. Zadegan*, [2002] O.J. n° 2190 (C.S.J.), après avoir indiqué que les parties lui avaient soumis des propositions quant à la façon de partager les biens immobiliers, la juge Mackinnon a déclaré ce qui suit, aux paragraphes 90, 91 et 92 :

[TRADUCTION]

90 Ainsi, les deux parties demandent en réalité au tribunal de redistribuer leurs biens, pour parvenir à ce que chacune estime être la solution équitable. À mon avis, ce n'est pas le type d'ordonnance que le tribunal peut rendre sous le régime de la *Loi sur le droit de la famille*. Cette loi n'oblige pas le tribunal à redistribuer les biens pour procéder à un partage égal (voir *Berdette v. Berdette* (1991), 1991 CanLII 7061 (ONCA), 3 O.R. (3d) 513 (C.A.)). Elle l'oblige plutôt à déterminer les biens familiaux nets de chaque conjoint. Ensuite, si les biens familiaux nets de l'un des conjoints ont une valeur inférieure à ceux de l'autre, le paragraphe 5 (1) prévoit un mécanisme de récompense [...] [L]es pouvoirs permettant au tribunal d'opérer cette récompense sont énoncés au paragraphe 9 (1) :

...

91 Ainsi, bien que l'alinéa 9 (1) d) permette au tribunal de transférer des biens pour satisfaire à une obligation imposée par l'ordonnance, ce mécanisme est différent de celui consistant à réorganiser la propriété des biens [...]

92 En conséquence, le tribunal pourrait ordonner le transfert d'un bien entre les parties pour exécuter un paiement d'égalisation en tout ou en partie, mais il ne peut ordonner le transfert de divers biens entre les parties pour assurer un partage équitable des biens.

[56] S'agissant des cas où l'ordonnance prévue à l'article 9 pourrait s'avérer nécessaire, le juge Whalen a déclaré, dans le jugement *Colquhoun v. Colquhoun*, [2007] O.J. n° 9, 2007 CarswellOnt 18 (C.S.), au paragraphe 168, qu'il serait nécessaire de faire la preuve [TRADUCTION] « d'une crainte justifiée que [le paiement d'égalisation] ne soit pas honoré ».

[57] En l'espèce, le dossier ne permet pas de penser qu'il était nécessaire de rendre l'ordonnance prévue à l'article 9 pour garantir l'exécution du paiement d'égalisation. En tout état de cause, le paiement d'égalisation calculé par la juge de première instance dépassait de peu 100 000 \$. L'ordonnance de la juge de première instance s'est traduite par le transfert obligatoire de droits de propriété d'une valeur de plus d'un million de dollars, un montant bien supérieur à celui du paiement d'égalisation.

[58] Pour conclure, l'ordonnance rendue par le juge de première instance en l'espèce ne peut se justifier par la *Loi sur le droit de la famille*. Je passe maintenant à l'examen de la *Loi sur le partage des biens-fonds*.

b) La Loi sur le partage des biens-fonds

[59] Je tiens, d'entrée de jeu, à faire une remarque préliminaire au sujet de l'application de la *Loi sur le partage des biens-fonds* au cas qui nous occupe. Dans l'affaire *Silva v. Silva* (1990), 1990 CanLII 6718 (ONCA), 1 O.R. (3d) 436, la Cour a reconnu que la *Loi sur le partage des biens-fonds* n'était pas supplantée par la *Loi sur le droit de la famille*, mais que cette dernière [TRADUCTION] « est la loi qui devrait s'appliquer en premier lieu en matière de différends conjugaux ». Par conséquent, il serait quelque peu inusité que la *Loi sur le partage des biens-fonds*, qui porte de façon générale sur les biens détenus conjointement, s'applique de manière à produire un résultat incompatible avec les dispositions précises de la *Loi sur le droit de la famille* et avec l'esprit de cette dernière.

[60] Voici – après suppression des passages non essentiels – les dispositions applicables de la *Loi sur le partage des biens-fonds* :

2. Toutes les parties ayant un intérêt dans un bien-fonds situé en Ontario, notamment les tenants conjoints, les tenants communs [...] peuvent être contraints à subir ou à effectuer le partage ou la vente d'une partie ou de la totalité de ce bien-fonds, que leur domaine soit en common law et en equity ou en equity seulement.

3. (1) Quiconque a un intérêt dans un bien-fonds situé en Ontario [...] peut intenter une action ou présenter une requête en vue d'obtenir le partage de ce bien-fonds ou sa vente conformément aux directives du tribunal, si celui-ci juge la vente plus avantageuse pour les parties intéressées.

[61] Chacune des propriétés en question en l'espèce avait d'abord été enregistrée comme bien-fonds détenu en tenance conjointe. En août 2010, les parties ont convenu de diviser leur titre et elles détiennent maintenant leurs propriétés en tenance commune.

[62] L'ordonnance rendue en l'espèce par la juge de première instance soulève deux questions. Premièrement, la *Loi sur le partage des biens-fonds* permet-elle, non pas le partage de biens-fonds individuels détenus en tenance conjointe, mais la répartition générale entre les parties de plusieurs biens auparavant détenus en tenance conjointe? En second lieu, même si un partage pouvait englober une telle répartition, y avait-il lieu de prononcer une telle ordonnance en l'espèce? À mon avis, le présent litige peut être tranché en répondant à la seconde question. Toutefois, comme la question de la répartition a été débattue à fond et qu'il semble qu'il faille aborder la présente affaire sous l'angle de la première impression, je vais formuler aussi quelques brefs commentaires sur cette question.

[63] Pour ce qui est tout d'abord de la question de l'opportunité de rendre cette ordonnance, le problème fondamental de l'ordonnance qu'a rendue la juge dans la présente affaire est le fait qu'elle a privé l'appelant de son droit d'obtenir le prix le plus élevé pour les intérêts qu'il possédait dans les propriétés. Les chiffres retenus par la juge de première instance pour procéder à une nouvelle répartition des propriétés étaient ceux qui existaient à la date de la séparation et qui avaient été établis par les parties pour le calcul du paiement d'égalisation au procès. Rien ne permet de penser que ces chiffres correspondaient à la valeur marchande des propriétés au moment de la présentation de la demande ou qu'ils équivalaient au prix le plus élevé. Pour reprendre les propos tenus par le juge Granger dans le jugement *Batler v. Batler* (1989), 1988 CanLII 4726 (ONSC), 67 O.R. (2d) 355 (H.C.J.), à la page 356 :

[TRADUCTION]

Le titulaire d'un droit de propriété conjoint a droit au prix le plus élevé pour son droit, et ce prix peut être plus élevé que la valeur estimative du bien. Sur le marché immobilier actuel, la valeur estimative de la propriété ne correspond pas nécessairement à sa juste valeur marchande. Le véritable critère de la juste valeur marchande est le prix de vente que l'on peut obtenir sur un marché libre. À moins que les parties ne s'entendent pour la transférer au prix qu'elles conviennent, la propriété doit être mise en vente et être vendue si l'on veut s'assurer d'en obtenir la juste valeur marchande.

[64] La Cour a jalousement défendu le droit des titulaires de droits de propriété conjoints au meilleur prix pour les biens détenus en tenance conjointe. L'affaire *Martin v. Martin* (1992), 1992 CanLII 7402 (ONCA), 8 O.R. (3d) 41 (C.A.), illustre bien ce principe dans un contexte légèrement différent. Dans cet arrêt, la Cour a expliqué la raison d'être du principe interdisant d'accorder à une partie un droit de premier refus sur les biens matrimoniaux dont la vente a été ordonnée. Comme le juge Osborne l'a expliqué, à la page 48 :

[TRADUCTION]

Le droit de premier refus a le plus souvent pour effet de dissuader les autres acheteurs intéressés. Le droit de premier refus accordé au conjoint a pour effet de soustraire ce dernier au marché concurrentiel du foyer conjugal [...]

M. et M^{me} Martin ont tous les deux le droit d'acheter le foyer conjugal. Si M. Martin souhaite exercer ce droit, il doit être en mesure de concurrencer tout autre acheteur intéressé. C'est uniquement de cette façon que le droit que possède M^{me} Martin dans la propriété pourra être évalué de façon juste et équitable.

[65] L'ordonnance de la juge de première instance constitue en réalité une vente forcée des propriétés détenues conjointement par les parties, sans l'avantage de la juste valeur marchande, ce qui ne constitue pas une application appropriée de la *Loi sur le partage des biens-fonds* (voir *Miller v. Hawryn*, 2010 ONSC 6094, au par. 25).

[66] Pour cette raison, même si le partage des terres agricoles était autorisé de manière générale en vertu de la *Loi sur le partage des biens-fonds*, une telle décision n'aurait pas été appropriée en l'espèce.

[67] Vu cette conclusion, il n'est pas strictement nécessaire d'examiner la question de savoir si la juge de première instance avait compétence pour rendre l'ordonnance qu'elle a rendue. Je vais cependant proposer quelques observations complémentaires. On entend par « partage » la division physique d'un bien-fonds entre ses copropriétaires de façon à attribuer à chacun une parcelle distincte (Jeffrey W. Lem et Rosemary Bocska, *Halsbury's Laws of Canada – Real Property*, 1^{re} éd. (Markham (Ont.), LexisNexis Canada, 2012), à la page HRP-46). Il n'existe pratiquement aucun précédent à l'appui de l'argument de l'intimée suivant lequel l'ordonnance qui a été rendue en l'espèce pourrait être qualifiée d'ordonnance de partage, même s'il était évident que la juge de première instance s'était fondée sur un partage pour rendre son ordonnance. La répartition des diverses propriétés entre les titulaires de droits de propriété conjoints qui a eu lieu en l'espèce n'est tout simplement pas un partage, mais plutôt une vente forcée à un prix fixe entre deux personnes. Et, comme je l'ai déjà expliqué, cette vente est fondamentalement incompatible avec l'économie de la loi qui a préséance en l'espèce, la *Loi sur le droit de la famille*.

[68] La juge de première instance n'a cité aucun précédent à l'appui de l'ordonnance qu'elle a rendue. Dans le cadre du présent appel, on ne nous a cité qu'une seule décision pour étayer l'argument selon lequel on pourrait se fonder sur la *Loi sur le partage des biens-fonds* pour répartir des propriétés distinctes entre des titulaires de droits de propriété conjoints (voir *Suddick v. Schwenger* (2007), 52 R.P.R. (4th) 306 (C.S.J. Ont.)).

[69] Les faits de l'affaire *Suddick* sont assez complexes. En bref, l'affaire concernait un chalet situé dans l'est de l'Ontario (le lot 3). Les parties au litige étaient trois frères et sœurs, enfants de Charles et Elena Schwenger. En 1966, Charles Schwenger avait reçu le lot 3 de son père. En 1982, il a divisé le lot 3 en deux parcelles, le lot ouest et le lot est, et a transféré le lot est à sa femme, Elena. Au décès de Charles Schwenger, le lot ouest a été dévolu à Elena, qui s'est donc retrouvée propriétaire de la totalité du lot 3. Elena est décédée en 2006, léguant le lot 3 en tenance commune à ses trois enfants.

[70] Après de longues années de conflit entre les frères et sœurs, les parties ont présenté une demande fondée sur la *Loi sur le partage des biens-fonds*. Le juge de première instance s'est dit convaincu qu'il devait y avoir un partage ou une vente. Il a décidé que la meilleure solution consistait à procéder au partage des biens et à attribuer à l'un des frères et sœurs le lot ouest et aux deux autres le

lot est. Le frère ou la sœur qui se voyait attribuer le lot ouest devait compenser les deux autres pour la différence de valeur entre les deux lots.

[71] Dans le jugement *Suddick*, le juge de première instance a estimé que les parties étaient propriétaires conjoints de la totalité du lot 3, en l'occurrence le « biens-fonds » en question, au sens des articles 2 et 3 de la *Loi sur le partage des biens-fonds*. Le fait qu'à des fins d'aménagement, les deux parcelles pouvaient être transmises séparément sans autre autorisation n'avait aucune incidence sur cette conclusion. Comme on peut le constater, cette affaire ne concerne pas le partage de biens tangibles distincts, comme c'était le cas en l'espèce, en vertu de la *Loi sur le partage des biens-fonds*, mais un partage en bonne et due forme. Ce n'est qu'en théorie que la *Loi sur le partage des biens-fonds* a été utilisée pour répartir des propriétés distinctes. Enfin, le fait que la décision *Suddick* a été portée en appel et que l'appel a été accueilli, vraisemblablement de consentement selon le procès-verbal de règlement, affaiblit sensiblement la valeur de précédent de cette décision (voir (2009), 69 R.P.R. (4th) 318 (Cour div. Ont.)).

[72] À mon avis, on ne peut se servir de la *Loi sur le partage des biens-fonds* pour justifier la répartition tangible des biens à laquelle la juge de première instance a procédé en l'espèce. La juge de première instance aurait dû ordonner la vente des propriétés. De toute évidence, il ne serait pas loisible aux parties de soumettre une offre sur l'une ou l'autre des propriétés.

C. DISPOSITIF

[73] Par conséquent, je suis d'avis d'accueillir l'appel et de modifier l'ordonnance de la juge de première instance conformément aux présents motifs, en modifiant le paragraphe 1 de l'ordonnance (le paiement d'égalisation) pour tenir compte des frais d'aliénation réclamés par les parties, et en modifiant le paragraphe 3 de l'ordonnance (répartition des biens) en ordonnant que les propriétés soient mises en vente, qu'elles soient vendues et que le produit de leur vente soit réparti en parts égales entre les parties, sous réserve des rajustements nécessaires. L'appel est rejeté en ce qui concerne le paiement de la pension alimentaire pour conjoint et le quota de lait de 1979.

[74] En ce qui concerne les dépens, si les parties n'arrivent pas à s'entendre, elles peuvent soumettre de brèves observations écrites à la Cour. L'appelant devra présenter ses observations dans les 15 jours du prononcé de la présente décision et l'intimée aura 15 jours pour répondre.

Date du jugement : Le 15 août 2013

Le juge M. Rosenberg

« Je suis du même avis. » Le juge S. T. Goudge

« Je suis du même avis. » Le juge M. H. Tulloch

Appendice A

Annexe B

Calcul du partage des biens

- a) Chaque partie a droit à la moitié des huit biens-fonds agricoles et à la propriété à temps partagé, de sorte que chaque partie se voit attribuer 1 168 500 \$ en biens.
- b) Le mari doit à l'épouse un paiement net d'égalisation de 112 986,69 \$.
- c) Le mari doit à l'épouse un montant forfaitaire de 160 000 \$ à titre de pension alimentaire pour conjoint, rétroactivement au 1^{er} mars 2010.
- d) La somme des montants indiqués aux alinéas a), b) et c) qui sont dus à l'épouse est de 1 441 486,69 \$.

e) L'épouse recevra	Ferme principale	700 000 \$
	Ferme Blezard, Lot 1	240 000 \$
	Lot 2	150 000 \$
	Donaldson Road	270 000 \$
	Avec terrain	80 000 \$
	<hr/>	
	Total	1 440 000 \$

f) Le mari recevra	Ferme de David	370 000 \$
	Ferme School	120 000 \$
	Ferme Watt	400 000 \$
	Temps partagé	7 000 \$
	<hr/>	
	Total	897 000 \$

- g) Le mari doit donc à l'épouse 1 486,69 \$ à la date des transferts de propriété indiqués aux alinéas e) et f) qui précèdent.