

[Traduction non officielle produite par le CTDJ, avec le soutien de Justice Canada]

DATE : 2006 10 24

DOSSIER : C43606

COUR D'APPEL DE L'ONTARIO

Les juges d'appel GILLESE, JURIANSZ et LAFORME

E N T R E :)	
)	
CHRISTINE LOUISE STROBELE)	Stanley P. Jaskot et D. A. Willer
Requérante)	pour l'intimée/
(Intimée/)	
Appelante dans l'appel incident))	l'appelante dans l'appel incident
)	
- et -)	
)	
JOHANN GEORG STROBELE)	Patrick D. Schmidt et George Karahotzitis
Intimé)	pour l'appelant/
(Appelant/)	l'intimé dans l'appel incident
Intimé dans l'appel incident))	
)	
)	Date d'audience : 20 septembre 2006

[Traduction non officielle]

Appel de l'ordonnance définitive du juge David L. Corbett de la Cour supérieure de justice, datée du 1^{er} juin 2005.

LA JUGE D'APPEL GILLESE :

APERCU

[1] Pendant leur mariage, les parties ont bâti la maison de leurs rêves (le « nouveau foyer conjugal »). Le nouveau foyer conjugal a été construit sur un bien à Milton, en Ontario, que le D^r Strobele, l'appelant, possédait avant le mariage. Malheureusement, le coût de la construction du nouveau foyer conjugal a fait plus qu'épuiser les ressources financières des parties. À la date de séparation, le bien était grevé d'une dette importante.

[2] Lorsque leur mariage a pris fin, le D^r Strobele est resté dans le nouveau foyer conjugal. M^{me} Strobele a demandé, entre autres choses, une indemnisation pour les sommes qu'elle avait versées aux fins de la construction.

[3] Après un procès de huit jours au cours duquel les deux parties se sont représentées elles-mêmes, le juge Corbett a conclu qu'au 18 juin 2002, soit la date de

séparation, la valeur « d'ouvrage fini » du nouveau foyer conjugal était de 1,8 million de dollars, tandis que la valeur de marché du bien était de 1,1 million de dollars. Des dettes de 1,4 million de dollars étaient dues à l'égard du bien.

[4] Le juge du procès a rendu une ordonnance définitive datée du 1^{er} juin 2005 (l'« ordonnance »), dans laquelle il a déclaré que M^{me} Strobele était propriétaire en equity de la moitié du foyer conjugal, selon les principes de la fiducie résultoire. Il a donné au D^r Strobele l'option de rester dans le foyer conjugal ou de le vendre. Si le bien était vendu, la procédure prescrite par la *Loi sur le droit de la famille*, L.R.O. 1990, chap. F.3, pour l'égalisation des biens familiaux nets serait suivie. Cependant, si le D^r Strobele choisissait de rester dans le foyer conjugal, il serait tenu de verser à M^{me} Strobele la somme de 160 000 \$, un montant établi en s'écartant d'une [TRADUCTION] « application stricte » des principes d'égalisation.

[5] Le D^r Strobele interjette appel. Le redressement principal qu'il demande en appel est une ordonnance annulant toutes les parties de l'ordonnance rendue en première instance qui se rapportent au bien et rejetant les demandes de M^{me} Strobele, exception faite de sa requête en divorce.

[6] M^{me} Strobele forme un appel incident. Elle demande une ordonnance :

1. déclarant que la valeur du bien est de 1,8 million de dollars aux fins d'égalisation;
2. exigeant que le D^r Strobele lui verse la somme de 240 000 \$ à titre d'indemnisation pour sa contribution au coût de la construction du nouveau foyer conjugal;
3. portant que l'état des biens familiaux nets du D^r Strobele doit indiquer un montant de 66 901 \$ au titre de la valeur du contenu de la maison.

[7] Par inadvertance, le juge du procès a omis d'accorder un divorce ayant pour effet de dissoudre le mariage des parties. Les parties se sont jointes pour demander à notre Cour d'accorder le divorce. À l'audition de l'appel et de l'appel incident le 20 septembre 2006, notre Cour a tiré les conclusions nécessaires et a accordé le divorce.

[8] Pour les motifs exposés ci-dessous, je suis d'avis d'accueillir l'appel et de rejeter l'appel incident.

CONTEXTE

[9] Le D^r Strobele a acheté le bien en 1987. M^{me} Strobele y a emménagé en 1994 lorsqu'elle et le D^r Strobele ont commencé à vivre ensemble. Ils ont continué à y résider après leur mariage le 13 septembre 1995.

[10] Avant leur mariage, les parties ont conclu un contrat de mariage. Le contrat est daté du 1^{er} septembre 1995. Il établit les valeurs des biens prématrimoniaux des parties et prévoit qu'en cas d'échec du mariage, les parties ont chacune le droit de déduire la valeur de ces biens au moment de calculer leurs biens familiaux nets respectifs, même si le bien est devenu le foyer conjugal.

[11] Le juge du procès a conclu que le contrat de mariage était valide. Il a souligné que les parties étaient bien instruites et avaient chacune bénéficié de l'assistance d'un

conseiller juridique pour négocier les conditions du contrat de mariage. Il a aussi indiqué qu'il n'y avait rien d'inhabituel dans les circonstances entourant sa négociation et son exécution. Il a décidé que la valeur des biens prématrimoniaux du D^f Strobele était de 430 000 \$ et que celle des biens prématrimoniaux de M^{me} Strobele était de 16 000 \$. Il a également conclu que le bien était le seul bien matériel pris en considération pour établir la valeur des biens prématrimoniaux du D^f Strobele.

[12] Selon la preuve du D^f Strobele, au moment de la négociation du contrat de mariage à l'été de 1995, la valeur de la maison était d'environ 490 000 \$ et celle-ci était grevée de dettes s'élevant à 60 000 \$. D'après un rapport d'évaluation daté du 4 décembre 2002, préparé par M. John F. Vivian et déposé comme pièce au procès, la valeur de marché estimative de la maison était de 475 000 \$ en juillet 1995.

[13] Le titre du bien a été en tout temps enregistré au seul nom du D^f Strobele.

[14] Durant l'été de 2000, la maison située sur le bien où vivaient les parties a été démolie. La construction du nouveau foyer conjugal a été entreprise et a été terminée en juin 2002.

[15] L'estimation initiale du coût de la construction du nouveau foyer conjugal se situait entre 500 000 \$ et 600 000 \$. Comme l'a constaté le juge du procès, la construction a finalement coûté 1,8 million de dollars.

[16] Le juge du procès a conclu que la valeur de marché du bien était de 1,1 million de dollars en juin 2002 et de 1,2 million de dollars en avril 2004. Il a décidé que la date de séparation était le 18 juin 2002. À cette date, le bien était grevé d'une dette de 1,4 million de dollars.

[17] Il a été décidé que M^{me} Strobele avait contribué la somme de 240 000 \$ au coût de la construction du nouveau foyer conjugal. Le juge du procès a conclu que le D^f Strobele avait contribué au coût de la construction en versant une somme [TRADUCTION] « considérablement » plus élevée que celle de M^{me} Strobele.

[18] Le juge du procès a donné au D^f Strobele l'option de vendre le bien ou de continuer à y vivre. Il a prévu différentes formules pour le partage des biens, selon l'option choisie par le D^f Strobele. Si celui-ci choisissait de rester dans la maison, il serait tenu de verser à M^{me} Strobele la somme de 160 000 \$. Le juge du procès a déclaré qu'il s'agissait du montant qui était dû à M^{me} Strobele parce qu'elle avait acquis un intérêt de cinquante pour cent dans le bien, selon les principes de la fiducie résultoire, après prise en considération du fait que la valeur du bien était considérablement moins élevée que le coût de sa construction. Pour en arriver au montant de 160 000 \$, le juge du procès s'est expressément écarté des règles prescrites par la *Loi sur le droit de la famille* pour l'égalisation des biens familiaux nets. Il a déclaré que la façon appropriée de régler le différend entre les parties consistait [TRADUCTION] « à s'écarter de l'application stricte des [règles] d'égalisation » et à [TRADUCTION] « reconnaître la valeur de la maison entre les mains du D^f Strobele ».

[19] Si, par contre, le D^f Strobele choisissait de vendre le bien, le produit de la vente et la dette seraient partagés également entre les parties. Les biens familiaux nets de chaque partie seraient ensuite calculés conformément aux diverses conclusions de fait qui avaient été tirées, et la partie ayant le plus de biens familiaux nets verserait à l'autre un

paiement d'égalisation correspondant à la moitié de la différence. Autrement dit, les dispositions en matière d'égalisation seraient suivies.

LES QUESTIONS EN LITIGE

[20] Bien que les parties soulèvent diverses questions dans le cadre de l'appel et de l'appel incident, leur différend porte essentiellement sur les faits suivants : elles ont bâti le nouveau foyer conjugal à un coût qui dépassait considérablement le prix qu'un tiers paierait pour le bien; la dette grevant le bien excédait la valeur de marché du bien à la date de séparation; le D^r Strobele continue à vivre dans la maison et M^{me} Strobele demande la somme de 240 000 \$ à titre d'indemnisation pour sa contribution au coût de la construction du nouveau foyer conjugal.

[21] Pour régler le différend, il faut déterminer si le juge du procès a commis une erreur :

1. en concluant que la valeur du nouveau foyer conjugal était de 1,1 million de dollars à la date de séparation;
2. en déclarant que M^{me} Strobele était propriétaire en equity de la moitié du bien, selon les principes de la fiducie par déduction;
3. en ne concluant pas que le D^r Strobele devait la somme de 240 000 \$ à M^{me} Strobele, selon les principes de l'enrichissement sans cause.

L'appel incident soulève la question supplémentaire de savoir si le juge du procès a commis une erreur :

4. en concluant que le contenu de la maison avait été partagé également entre les parties et en n'incluant pas un montant de 66 901 \$, soit la valeur alléguée du contenu de la maison conservé par le D^r Strobele, dans les biens familiaux nets de ce dernier.

1. VALEUR DU BIEN

[22] M^{me} Strobele invite le tribunal à adopter une approche « fondée sur le coût de construction », plutôt qu'une approche fondée sur la valeur de marché, pour déterminer la valeur du bien. Par conséquent, aux fins du calcul des biens familiaux nets du D^r Strobele, elle affirme que la valeur du bien devrait être de 1,8 million de dollars, plutôt que la valeur de marché de 1,1 million de dollars constatée par le juge du procès. Elle soutient que l'approche « fondée sur le coût de construction » est justifiée en l'espèce, parce que les parties avaient convenu de dépenser des sommes importantes pour la construction du nouveau foyer conjugal, croyant qu'elles y résideraient pour le reste de leur vie. Elle dit qu'il est injuste de permettre au D^r Strobele de rester dans la maison et de profiter du nouveau foyer conjugal sans qu'elle ne soit indemnisée pour les sommes qu'elle a versées aux fins de la construction, et que l'adoption d'une approche « fondée sur le coût de construction » aide à remédier à cette injustice.

[23] Le juge du procès a rejeté cet argument, en déclarant ce qui suit (aux pages 36 et 37 des motifs) :

[TRADUCTION]

[N]ous ne pouvons nous engager dans un processus consistant à attribuer une valeur subjective aux biens dans les différends matrimoniaux, et ce, pour la raison suivante : il surviendrait dans chaque cas à l'égard d'un vaste éventail d'éléments d'actif allant des simples objets ayant une grande valeur sentimentale personnelle – mais n'ayant aucune valeur de marché – aux éléments d'actif très importants, comme une maison, un chalet et d'autres éléments d'actif semblables. Il s'agit d'une mesure qui embrouillera le processus relatif aux biens matrimoniaux et qui mènera finalement à des résultats que les parties ne peuvent supporter, parce qu'on leur demandera de payer des sommes qu'elles ne peuvent se permettre. Cette mesure mènera également à des distorsions sur le plan de l'allocation des biens, car si la valeur de marché est considérablement moins élevée que la valeur sentimentale, elle encouragera les gens à forcer la vente du bien afin d'acheter le bien par des voies détournées. Il y a toutes sortes de raisons de ne pas l'adopter. Je n'exclurais pas la possibilité d'adopter ce type d'analyse pour un objet unique dans des circonstances uniques, mais je ne puis l'accepter d'une façon générale aux fins d'évaluation dans les affaires matrimoniales.

[24] Je souscris à la décision et au raisonnement du juge du procès sur la question de la valeur du bien. À mon avis, il n'a commis aucune erreur en concluant que la valeur du bien était de 1,1 million de dollars à la date de séparation. Le juge du procès avait le droit d'accepter la preuve de M. Bruce Rae, l'expert appelé par M^{me} Strobele, quant à la valeur de marché du bien à la date de séparation. À mon sens, il a conclu à juste titre que l'approche fondée sur la valeur de marché du bien, plutôt que celle fondée sur le « coût de construction », était celle qu'il convenait d'adopter pour évaluer le bien. Même si la valeur du bien pour les parties dépasse sans aucun doute le prix qu'un tiers paierait sur un marché ouvert, pour les motifs rendus par le juge du procès, le bien s'est vu assigner correctement sa juste valeur de marché.

2. DROIT À UN INTÉRÊT DE CINQUANTE POUR CENT DANS LE BIEN

[25] Le juge du procès a indiqué que les parties avaient droit à l'égalisation de leurs biens familiaux nets respectifs, conformément à la *Loi sur le droit de la famille*, si le bien était vendu. Cependant, si le D^f Strobele choisissait de rester dans la maison, il serait tenu de verser à M^{me} Strobele la somme de 160 000 \$. Le juge du procès a expressément reconnu qu'il était arrivé à ce montant en n'appliquant pas les dispositions en matière d'égalisation de la *Loi sur le droit de la famille*.

[26] À mon avis, le juge du procès a commis une erreur en ne suivant pas la procédure prescrite par la *Loi sur le droit de la famille*. Il n'avait pas le pouvoir de déterminer la propriété du nouveau foyer conjugal de façon distincte, plutôt que dans le cadre du calcul des biens familiaux nets de chaque partie. M^{me} Strobele a droit à l'égalisation des biens familiaux nets des parties conformément à la partie 1 de la *Loi sur le droit de la famille*, et ce, que le D^f Strobele reste dans la maison ou que celle-ci soit vendue. Voir *Hamilton v. Hamilton*, 1996 CanLII 599 (ONCA), [1996] O.J. n^o 2634, aux par. 23 à 26 (C.A.).

[27] À supposer que la valeur du bien soit de 1,1 million de dollars, l'état des biens familiaux nets du D^r Strobele révèle qu'après la prise en considération de la valeur des biens possédés à la date du mariage (selon la conclusion du juge du procès), les dettes du D^r Strobele dépassent ses éléments d'actif. Par conséquent, ses biens familiaux nets sont réputés nuls et il ne doit aucun paiement d'égalisation à M^{me} Strobele.

[28] De plus, et quoi qu'il en soit, je suis d'avis que le juge du procès a commis une erreur en fixant à cinquante pour cent l'intérêt de M^{me} Strobele dans le bien. Dans l'arrêt *Hamilton*, précité, au par. 34, notre Cour a décidé que l'ampleur de l'intérêt bénéficiaire était [TRADUCTION] « proportionnelle à la contribution financière versée pour acquérir le bien ». Le juge du procès a conclu que M^{me} Strobele avait contribué la somme de 240 000 \$ au coût de la construction du nouveau foyer conjugal. Il a également conclu que le coût de la construction était de 1,8 million de dollars. À la lumière de ces conclusions, M^{me} Strobele a droit à un intérêt de 13 % dans le bien. Cependant, il faut souligner qu'elle a un intérêt de 13 % dans l'actif complet, c'est-à-dire tant la valeur du bien que les dettes qui y sont associées. Puisque les dettes dépassent la valeur du bien, son intérêt de 13 % a une valeur négative.

[29] Je ne vois aucune raison d'aborder l'hypothèse selon laquelle le juge du procès avait peut-être l'intention d'agir conformément au par. 5 (6) de la *Loi sur le droit de la famille* lorsqu'il a accordé à M^{me} Strobele un intérêt de cinquante pour cent dans le bien. Aucune demande n'a été présentée en vertu de cette disposition et le juge du procès n'a pas prétendu agir conformément à celle-ci. De plus, il n'a pas tiré les conclusions nécessaires pour être habilité à accorder un tel intérêt.

3. INDEMNISATION POUR ENRICHISSEMENT SANS CAUSE

[30] Plutôt qu'un intérêt propriétaire dans le bien, M^{me} Strobele soutient qu'elle a droit à une créance pécuniaire, fondée sur l'enrichissement sans cause, pour la somme de 240 000 \$ qu'elle a contribué à la construction du nouveau foyer conjugal. Pour les motifs qui ont déjà été exposés, je suis d'avis qu'il n'est pas permis de traiter sa demande d'une telle manière pour décider des droits respectifs des parties. L'approche appropriée pour ce faire passe par l'égalisation des biens familiaux nets conformément à la *Loi sur le droit de la famille*.

[31] Même si M^{me} Strobele pouvait présenter une telle demande, celle-ci serait rejetée sur le fond.

[32] Il est bien établi en droit que, pour que sa demande fondée sur l'enrichissement sans cause soit accueillie, M^{me} Strobele doit prouver ce qui suit :

- a. il y a eu enrichissement du D^r Strobele;
- b. elle a subi un appauvrissement correspondant;
- c. il n'y avait aucun motif juridique à l'enrichissement.

Voir *Peter c. Beblow*, 1993 CanLII 126 (CSC), [1993] 1 R.C.S. 980.

[33] À mon avis, la demande de M^{me} Strobele ne peut être accueillie parce que le D^r Strobele ne s'est pas enrichi par suite des contributions de M^{me} Strobele à la construction du nouveau foyer conjugal. De plus, comme il ressortira clairement de l'analyse qui suit, M^{me} Strobele n'a subi aucun appauvrissement.

[34] Comme l'a constaté le juge du procès, à la date du mariage, le D^r Strobele avait des biens d'une valeur nette de 430 000 \$. À la fin du mariage, après prise en considération de ses biens prématrimoniaux, ses dettes dépassent ses éléments d'actif. Par conséquent, malgré les contributions de M^{me} Strobele, on ne peut dire que le D^r Strobele s'est enrichi. Au contraire, sa situation financière est pire qu'à la date de son mariage.

[35] Par contre, la situation financière de M^{me} Strobele s'est améliorée depuis le mariage. Comme l'a constaté le juge du procès, à la date du mariage, M^{me} Strobele avait des biens d'une valeur nette de 16 000 \$. À la lumière des constatations du juge du procès, notamment celles selon lesquelles M^{me} Strobele a une pension d'une valeur de 49 000 \$ (après prise en considération des impôts) et des REER d'une valeur de 33 489 \$ (encore une fois après prise en considération des impôts), M^{me} Strobele a des biens familiaux nets de plus de 16 000 \$.

[36] M^{me} Strobele soutient également que le D^r Strobele s'est enrichi de 240 000 \$ parce que la dette grevant le bien serait de 240 000 \$ plus élevée en l'absence de ses contributions. Même si cette hypothèse est retenue, le D^r Strobele ne s'est toujours pas enrichi. L'argument de M^{me} Strobele ne tient pas compte du fait que les parties ont contracté conjointement les dettes relatives au nouveau foyer conjugal et en sont conjointement responsables. Si les dettes étaient plus élevées, les deux parties se partageraient les conséquences d'un investissement encore pire effectué durant leur mariage. Cela ne correspond pas à un enrichissement du D^r Strobele. Ses biens familiaux nets auraient une valeur négative plus grande, mais, aux fins de l'égalisation, ils seraient encore réputés avoir une valeur nulle.

4. CONTENU DE LA MAISON

[37] À mon avis, il n'y a aucune raison de toucher aux conclusions du juge du procès selon lesquelles le contenu de la maison avait été partagé également entre les parties. Cela dit, aux fins de l'appel incident, je tiendrai pour acquis que la valeur du contenu de la maison, qui s'élève à 66 901 \$, devrait être incluse dans l'état des biens familiaux nets du D^r Strobele aux fins du calcul d'égalisation. Même si un tel montant était inclus, le D^r Strobele ne devrait toujours rien à M^{me} Strobele, parce que la valeur des biens familiaux nets du D^r Strobele demeurerait négative et serait donc réputée nulle aux fins de l'égalisation.

DÉCISION

[38] Par conséquent, je suis d'avis d'accueillir l'appel. Le D^r Strobele pourrait très bien avoir droit à un paiement d'égalisation de la part de M^{me} Strobele. Cependant, il ne demande pas un tel redressement. Le redressement principal qu'il demande est l'annulation des paragraphes 4 à 10 de l'ordonnance et le rejet des demandes présentées par M^{me} Strobele en première instance, exception faite de sa requête en divorce. Je suis d'avis d'accorder le redressement demandé.

[39] Comme nous l'avons déjà indiqué, la Cour a accordé le divorce aux parties le 20 septembre 2006.

[40] Pour les motifs énoncés ci-dessus, je suis d'avis de rejeter l'appel incident.

[41] Si elles ne parviennent pas à s'entendre sur les dépens de l'appel et de la première instance, les parties peuvent présenter de brèves observations écrites à ce sujet. Dans un tel cas, je demanderais que l'appelant et l'intimée déposent leurs observations écrites dans les 14 et 21 jours, respectivement, de la communication des présents motifs.

COMMUNIQUÉ : le 24 octobre 2006 « EEG »

« La juge d'appel E. E. Gillese »

« Je souscris aux motifs. Le juge d'appel R. Juriansz »

« Je souscris aux motifs. Le juge d'appel H. S. LaForme »