

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

**RÉFÉRENCE :** *Weitzner c. Lupu*, 2021 ONSC 4701

**N° DE DOSSIER DU GREFFE :** FS-20-20791

**DATE :** 2021/07/14

**COUR SUPÉRIEURE DE JUSTICE – ONTARIO**

**ENTRE :** Eleanor Weitzner, requérante

**ET :**

Daniel Lupu, intimé

**DEVANT :** Madame la juge S. Shore

**AVOCATS :** *Lawrence Liquornik*, pour la requérante

*Murray Teitel*, pour l'intimé

**Audience tenue le 30 juin 2021**

[Traduction non officielle]

**INSCRIPTION MODIFIÉE**

[1] La principale question sur laquelle la Cour doit se pencher aujourd'hui concerne la distribution du produit net de la vente du foyer conjugal, qui n'a toujours pas été vendu ni même mis en vente.

[2] L'intimé a présenté une motion pour obtenir une ordonnance de mise en vente et de vente, immédiates, du foyer conjugal, dont la propriété est conjointe, une ordonnance pour fixer les conditions relatives à la mise en vente et à la vente du foyer conjugal et une autre ordonnance visant la distribution à parts égales du produit net de la vente. Bien qu'elle ne s'oppose pas à la mise en vente et à la vente du foyer, la requérante réclame que seule la moitié du produit net de la vente soit distribuée pour l'instant et que l'autre moitié soit détenue en fiducie jusqu'à ce qu'une ordonnance soit rendue ou qu'une entente soit conclue. La requérante demande aussi une ordonnance reportant la mise en vente du foyer conjugal au 15 août 2021.

[3] Pour les motifs exposés ci-dessous, j'ordonne la mise en vente et la vente, immédiates, du foyer conjugal. Je rends également une ordonnance portant qu'une partie du produit de la vente demeurera en fiducie, mais pas dans les proportions demandées par la requérante.

[4] Les questions abordées dans cette motion ne sont pas compliquées et elles auraient dû être tranchées lors de la conférence relative à la cause. Toutefois, il est évident, à la lecture du dossier, qu'il s'agit d'une situation très conflictuelle. Je suis préoccupée par le comportement et le jugement des deux parties, et ce, à plusieurs reprises au cours du présent litige. Les frais de justice engagés jusqu'à présent, les nombreuses interventions de la police et de la société d'aide à l'enfance *JF&CS*, les retards, certains actes posés par les parties, les positions prises par les parties à l'égard de diverses questions et l'exposition des enfants au conflit sont des éléments qui ont du poids à mes yeux. Mon ordonnance sera très détaillée afin de réduire au minimum toute possibilité de désaccord ou de retard. Je me permets un dernier commentaire sur l'intensité du conflit avant de me pencher sur la motion dont je suis saisie. Suivant le court résumé figurant dans les pièces et les observations des parties, il me semble que si les parties ne changent pas significativement leur attitude au regard du présent litige, elles finiront toutes les deux par déboursier en frais de justice l'ensemble de leurs économies de vie et de leurs biens, en plus de risquer toutes les deux d'être tenues responsables de causer un préjudice émotionnel et psychologique à leurs enfants. Des allégations très graves ont été faites à l'égard de l'intimé lors de la détermination de l'intérêt supérieur des enfants. Ces dernières ne sont pas abordées en raison de l'ombre faite par le conflit entre les parties. Les parties doivent s'efforcer d'aborder les questions en temps opportun.

### **Brève mise en contexte :**

[5] Les parties ont commencé à vivre ensemble en 2012 et se sont mariées en septembre 2015. Elles ont conclu un contrat de mariage dans lequel elles ont renoncé à la pension alimentaire pour conjoint et à l'égalisation de leurs biens familiaux nets. Elles ont deux jeunes enfants, âgés de quatre et deux ans. Les parties sont en désaccord quant à la date de séparation, mais la séparation de corps a eu lieu le 10 décembre 2020.

[6] À la suite de la séparation, les parties ont conclu un arrangement parents-valises à l'égard des enfants. Toutefois, pour des raisons non pertinentes au regard la présente motion, les enfants résident maintenant avec la requérante dans le foyer conjugal tandis que l'intimé a des droits de visite supervisés. La requérante et les enfants continuent de résider dans le foyer conjugal, dont la propriété est conjointe, situé sur l'avenue Stonedene, à Toronto. Sa valeur approximative est de 580 000 \$.

### **Produit de la vente :**

[7] Les parties s'entendent pour mettre en vente le foyer conjugal, dont la propriété est conjointe. Elles sont en désaccord quant à la date de mise en vente mais cette question sera abordée plus en détail ci-dessous. La requérante demande une ordonnance pour que la moitié du produit net de la vente du foyer conjugal soit détenu en fiducie jusqu'à ce qu'une ordonnance soit rendue ou qu'une entente soit conclue, tandis que l'autre moitié sera distribuée à parts égales entre les parties. L'intimé demande que le montant total du produit net de la vente soit distribué à parts égales entre les parties lors de la clôture de la vente.

[8] Le foyer conjugal a une valeur approximative de 580 000 \$, après déduction de l'hypothèque, des commissions de courtage et des honoraires d'avocat. Si le produit de la vente était divisé à parts égales, chaque partie recevrait environ 290 000 \$. La requérante soutient que chaque partie devrait recevoir 145 000 \$ lors de la clôture de la vente et que le solde de 290 000 \$ devrait être détenu en fiducie.

[9] Les parties conviennent qu'il existe une présomption en faveur du partage à parts égales du produit de la vente du foyer conjugal, dont la propriété est conjointe. La requérante sollicite une ordonnance de conservation en se fondant sur trois motifs :

- 1) En vertu de l'article 12 de la *Loi sur le droit de la famille (LDF)*, une ordonnance de conservation devrait être rendue pour couvrir tout paiement d'égalisation exigible entre les parties.
- 2) En vertu de l'article 40 de la *LDF*, une ordonnance de conservation est nécessaire afin de garantir le paiement éventuel d'une pension alimentaire pour conjoint et pour enfant, y compris les dépenses prévues à l'article 7. Étant donné que les enfants fréquentent un externat et un camp de jour juifs, les dépenses des parties prévues à l'article 7 sont importantes. De plus, depuis la séparation, l'intimé n'a effectué aucune contribution au regard des dépenses du foyer conjugal. La requérante soutient qu'il incombe à ce dernier de lui verser d'importants montants au titre des rajustements pour les dépenses postérieures à la séparation.
- 3) Enfin, la requérante est d'avis qu'il est dans l'intérêt supérieur des enfants que le produit de la vente soit détenu en fiducie. La société d'aide à l'enfance, *Jewish Family & Child Service (JF&CS)*, a recommandé que l'intimé se soumette à une évaluation médico-légale, dont une évaluation phallométrique. Les deux parties conviennent, dans une certaine mesure, qu'une évaluation en vertu de l'article 30 pourrait s'imposer. La requérante soutient que si le produit de la vente n'est pas détenu en fiducie, les évaluations pourraient ne pas avoir lieu étant donné que l'intimé n'a pas les moyens de payer ces dépenses, alors qu'il est dans l'intérêt supérieur des enfants que ces évaluations aient lieu.

### **Garantie pour les réclamations relatives aux biens**

[10] La requérante reconnaît que la nécessité d'avoir une garantie pour les réclamations relatives aux biens ne constitue pas un argument solide. Il y a un contrat de mariage qui couvre ces réclamations. C'est l'intimé qui demande l'annulation du contrat et, si l'annulation lui est accordée, un paiement d'égalisation pourrait lui être dû. La requérante soutient qu'il existe un contrat de mariage et que celui-ci ne devrait pas être annulé et, même s'il l'était, qu'elle n'aurait pas le droit de recevoir de paiement d'égalisation. Je ne suis pas disposée à retenir des fonds du produit de la vente en me fondant sur cet argument.

[11] Dans la majorité des décisions judiciaires sur lesquelles se fonde la requérante, les fonds étaient détenus en fiducie pour régler les probables réclamations relatives aux biens. Ces décisions se distinguent aisément de la présente affaire et ne sont pas pertinentes au regard de celle-ci.

### **Garantie pour la pension alimentaire et les rajustements postérieurs à la séparation**

[12] À partir de la date de séparation jusqu'en avril 2021, les enfants passaient autant de temps avec un parent qu'avec l'autre. Le fait que la requérante aurait dû payer une pension alimentaire pour enfants selon la formule compensatoire pendant cette période parce que son revenu beaucoup plus élevé que celui de l'intimé n'est pas contesté. La requérante gagne environ 180 000 \$ par année. L'intimé soutient qu'il n'a gagné aucun revenu cette année et qu'il a gagné environ 60 000 \$ l'année dernière. Si l'intimé devait un quelconque montant de pension alimentaire pour enfant rétroactive à la requérante, ce serait uniquement pour les deux derniers mois et, par la suite, sur une base continue. La requérante ne m'a pas convaincue que l'intimé ne verserait pas de pension alimentaire pour enfant s'il le lui était ordonné. Il s'est conformé aux ordonnances antérieures de la cour, y compris une ordonnance d'adjudication de dépens.

[13] La requérante allègue que l'intimé est financièrement irresponsable et qu'il ne possède aucun bien à l'encontre duquel une éventuelle ordonnance de pension alimentaire pour enfant pourrait être exécutée. Les arriérés de pension alimentaire pour enfant survivent à la faillite. Plusieurs outils peuvent être utilisés pour exécuter une ordonnance de pension alimentaire pour enfant si elle n'est pas versée. Il faut davantage qu'une simple préoccupation portant que la pension ne sera pas versée pour obtenir une ordonnance de non-dilapidation.

[14] La requérante s'est fondée sur la décision *Barrotti v. Barrotti*, 2009 CarswellOnt 7145 (C.S.J.), rendue par le juge Ferrier. Toutefois, cette affaire se distingue aisément des faits en l'espèce, comme les nombreuses questions liées aux biens restées en suspens dans *Barrotti* et le fait que l'époux avait omis de respecter les ordonnances alimentaires antérieures. Ces circonstances ne se présentent pas dans l'affaire qui nous occupe.

[15] Enfin, il n'est pas nécessaire de garantir l'entretien du conjoint puisque si une pension alimentaire pour conjoint était payable, ce serait la requérante qui devrait la verser à l'intimé.

[16] Or, deux autres préoccupations exprimées par la requérante doivent être examinées. Les parties conviennent que la requérante s'est acquittée des dépenses liées au foyer conjugal depuis la séparation, évaluées à un coût d'environ 5 000 \$ à 6 000 \$ par mois. L'intimé aurait dû, au minimum, être responsable de s'acquitter de sa moitié des dépenses en capital liées au foyer, comme l'hypothèque, les impôts fonciers et l'assurance : voir, par exemple, *Grass v. Hropak*, 2020 ONSC 7803. La requérante a payé environ 4 500 \$ par mois en paiements hypothécaires et 280 \$ en assurance habitation. Il n'est pas clair si les paiements hypothécaires comprennent les impôts fonciers, mais elle paie aussi les factures liées à la sécurité du domicile. S'il est présumé que la requérante a payé environ 5 000 \$ par mois des dépenses en capital liées au foyer conjugal depuis la séparation et qu'elle continuera à s'acquitter de ces dépenses jusqu'à la clôture de la vente du foyer conjugal, l'intimé devrait 2 500 \$ par mois à la requérante pour cette période. Même si le foyer conjugal n'est pas vendu avant la fin de l'année civile (aucune des parties ne s'attend à ce que ce soit aussi long), l'intimé devra, au plus, 30 000 \$ (2 500 \$ x 12 mois) à la requérante au titre des dépenses en capital liées au foyer, sous réserve des autres rajustements entre les parties. Ce montant est loin de s'approcher de celui que la requérante demande à être détenu

en fiducie. J'ordonnerai qu'une partie des fonds soit détenue en fiducie pour garantir le remboursement de la part des dépenses en capital incombant à l'intimé et payées par la requérante.

[17] La requérante exprime une autre préoccupation au sujet du coût élevé de la fréquentation par les enfants d'un externat et d'un camp de jour juifs. Aucune motion ne m'a été présentée au sujet de la pension alimentaire pour enfant ou des dépenses prévues à l'article 7. En outre, si l'intimé ne gagne pas de revenu, ces dépenses ne peuvent plus être considérées comme des dépenses raisonnables ou abordables au regard de l'article 7 des *Lignes directrices sur les pensions alimentaires pour enfants*. Je ne suis pas en mesure de formuler une conclusion sur cette question pour l'instant, mais je comprends que ce facteur doit être examiné et il en sera question plus loin.

[18] J'estime aussi, à titre préliminaire et en me fondant sur les preuves dont je dispose, que l'intimé a, à tout le moins, des difficultés à gérer ses finances : voir, par exemple, *Stokaluk v. Stokaluk*, 2003 CarswellOnt 2921. Je n'ai pas à tirer de conclusion de fait quant à la question de savoir si l'intimé continue de jouer. Ce dernier a présenté à ses créanciers au moins deux propositions concordataires : une en 2006, et la plus récente en mars 2020. Il s'est endetté de plus de 190 000 \$ depuis la séparation, il y a seulement six mois. Je conviens qu'une grande partie de cette dette est due aux frais de justice, mais l'accumulation d'une telle dette, dans une période aussi courte, est ahurissante, surtout à la lumière de son affirmation portant qu'il n'a gagné aucun revenu au cours de la présente année civile. Le seul élément d'actif de l'intimé constitue sa part de la valeur nette du foyer conjugal. Cela illustre la nécessité d'exercer une certaine surveillance sur le plan financier afin de s'assurer que les besoins des enfants seront comblés.

#### **Coût de l'évaluation/l'enquête :**

[19] JF&CS a recommandé que l'intimé se soumette à une évaluation psychiatrique complète, dont une évaluation phallométrique. Lors de l'audience sur la motion, l'intimé a convenu que l'évaluation devra avoir lieu (et être payée) avant la clôture de la vente du foyer conjugal, mais que si cela n'est pas possible, il est disposé à utiliser le produit de la vente pour payer les frais de l'évaluation. Cela répond à la préoccupation de la requérante à cet égard, et je rendrai une ordonnance en ce sens. Le coût de l'évaluation est inconnu pour le moment, mais je m'attends à ce que les parties en aient une bien meilleure idée d'ici à la clôture de la vente du foyer, si l'évaluation n'a pas déjà été faite.

[20] Les deux parties sont d'avis qu'une enquête aura lieu en vertu de l'article 30 ou de l'article 112. La requérante fait valoir que si le produit de la vente n'est pas détenu en fiducie pour payer cette dépense, l'intimé n'aura pas les fonds pour financer l'enquête. Les enquêtes menées par le Bureau de l'avocat des enfants sont gratuites. Si les parties choisissent d'engager un enquêteur privé, ils devront alors tenir compte des coûts dans leur décision. Quoi qu'il en soit, le coût d'une enquête est nettement inférieur au montant dont la requérante demande la détention en fiducie. J'ai pris en considération ce facteur en rendant l'ordonnance ci-dessous.

[21] Enfin, j'ai aussi pris en considération l'observation de l'intimé portant qu'il doit avoir accès à sa part du foyer, notamment pour acquitter ses frais de justice. La capacité de l'intimé à financer le litige constitue également un facteur dont je dois tenir compte pour trancher la présente motion.

## **En résumé :**

[22] La question qui doit être tranchée est celle de savoir s'il existe un risque réel qu'il soit fait échec à la demande de pension alimentaire rétroactive pour enfant présentée par la requérante si l'ordonnance de conservation/non-dilapidation n'est pas rendue : voir *Conforti v. Conforti*, 2021 ONSC 1767, au par. 33, et *Taus v. Harry*, 2016 ONSC 219. Comme je l'ai mentionné ci-dessus, la demande de pension alimentaire pour conjoint présentée par la requérante n'est pas valable, et si une pension alimentaire rétroactive pour enfant existe, le montant net devrait être payé par la requérante à l'intimé. La demande la plus convaincante de la requérante a trait au rajustement postérieur à la séparation de 30 000 \$ au titre du partage avec l'intimé de la moitié des dépenses en capital liées au foyer conjugal.

[23] De plus, sur consentement, une partie de l'argent devrait être détenue en fiducie pour payer les frais de l'évaluation psychiatrique dont il a été question ci-dessus. Toutefois, si ces dépenses sont payées avant la clôture de la vente du foyer conjugal, il sera alors inutile de détenir des fonds en fiducie pour couvrir ces dépenses.

[24] Enfin, je suis disposée à mettre une partie de l'argent en fiducie pour les dépenses liées à l'éducation des enfants pour l'année scolaire 2021-2022, puisque j'ignore si cette question sera abordée avant le début de l'année scolaire. Toutefois, si les frais de scolarité pour l'année scolaire à venir sont payés avant la clôture de la vente du foyer conjugal, il ne sera alors pas nécessaire de conserver des fonds pour cette dépense.

## **Mise en vente et vente du foyer conjugal :**

[25] Finalement, les parties conviennent que le foyer conjugal devrait être mis en vente, mais la requérante demande que l'inscription soit repoussée au 15 août 2021. L'intimé est préoccupé par le fait que la requérante tente de retarder et de prolonger le litige afin qu'il n'ait plus les moyens de payer son avocat et, plus précisément, il donne comme exemple le report de la mise en vente du foyer conjugal. Dans sa requête, la requérante a initialement demandé la vente immédiate du foyer conjugal. L'intimé était d'accord. Toutefois, la requérante a ensuite indiqué qu'elle voulait attendre jusqu'au printemps afin de pouvoir désencombrer le foyer et de pouvoir bénéficier du marché printanier. Au printemps, elle a décidé qu'elle voulait attendre jusqu'à la conférence relative à la cause au mois de mai. Par la suite, elle a soulevé la question de la COVID pour justifier le report de la mise en vente jusqu'en octobre et, dans la présente motion, elle a fait valoir que le foyer ne devrait pas être mis en vente avant le 15 août 2021.

[26] Il incombe à la requérante de présenter sa cause sous son meilleur jour en ce qui concerne la présente motion. Elle n'a pas réussi à démontrer l'existence d'un facteur prévu par la loi qui justifie une ordonnance judiciaire l'emportant sur le droit *prima facie* de l'époux de vendre le foyer conjugal en tant que tenant conjoint. Elle n'a déposé aucune preuve qui démontre qu'elle subirait un préjudice si le foyer était vendu maintenant. Plutôt, la preuve au dossier

indique que la vente immédiate du foyer conjugal s'impose au regard de l'ensemble des circonstances : voir *Keyes v. Keyes*, 2015 ONSC 1660, au par. 43.

[27] Je ne suis pas disposée à repousser davantage la mise en vente et la vente du foyer. Il y a déjà eu suffisamment de retard dans la mise en vente du foyer. La requérante ne m'a pas convaincue qu'il existe un quelconque motif valable pour repousser la mise en vente et la vente. La requérante demande de remettre l'inscription au 15 août car elle veut du temps pour désencombrer le foyer. Les parties devraient s'en remettre aux recommandations des agents immobiliers pour la marche à suivre afin que le foyer soit prêt à être mis en vente et vendu. Cependant, ces démarches doivent être faites en temps opportun, c'est-à-dire avec peu de retard ou sans délai. Les services des agents immobiliers devraient être retenus immédiatement et le foyer mis en vente sans délai.

### **Actes de procédure :**

[28] La requérante n'a pas signifié ou déposé sa réponse. Les parties consentent à une ordonnance selon laquelle la requérante devra signifier et déposer sa réponse dans les quatorze jours suivant l'audition de la présente motion.

### **Ordonnance :**

[29] L'ordonnance se lit comme suit :

- 1) La requérante devra signifier et déposer sa réponse dans les quatorze jours suivant l'audition de la présente motion. La motion a été entendue le 29 juin 2021.
- 2) Le foyer conjugal, dont l'adresse municipale est le 66, boulevard Stonedene à Toronto (Ontario), devra être mis en vente et vendu immédiatement suivant les conditions suivantes :
  - a) Les parties devront signer un contrat de courtage avec l'agence immobilière Forest Hill Real Estate Inc. Le contrat de courtage devra être conclu au plus tard cinq jours ouvrables suivant le prononcé de la présente ordonnance.
  - b) Les parties devront se plier aux recommandations de l'agent immobilier quant à la marche à suivre pour mettre en vente le foyer. Le foyer devra être inscrit auprès d'un service interagences (SIA) au plus tard le 16 juillet 2021.
  - c) À partir de l'inscription auprès du SIA jusqu'à la conclusion d'une convention d'achat-vente par les parties, le foyer conjugal devra être maintenu dans un état impeccable pour faire en sorte qu'il soit prêt à être visité à la demande de l'agent immobilier.
  - d) Les parties devront satisfaire à toutes les demandes de l'agent immobilier et libérer le foyer lors des visites.

- e) Le foyer devra être mis en vente au prix recommandé par l'agent immobilier.
  - f) Les parties devront accepter la première offre raisonnable qu'ils reçoivent pour le foyer. Ils devront également accepter la date de clôture exigée par les acheteurs. Le terme « raisonnable » s'entend de toute offre qui se situe à 5 % ou moins du prix de mise en vente.
  - g) Les parties peuvent modifier les modalités figurant ci-dessus, pourvu qu'elles y consentent toutes deux.
  - h) Si un quelconque différend survient lors de la mise en vente et de la vente du foyer conjugal, l'une ou l'autre des parties peut me présenter une motion 14 B.
- 3) Sous réserve des modalités figurant ci-dessous, le produit net de la vente du foyer conjugal devra être divisé à parts égales entre les parties, à l'exception d'un montant de 50 000 \$ correspondant à la part de chaque partie, qui devra être détenue en fiducie par l'avocat spécialisé en droit immobilier jusqu'à ce qu'une ordonnance judiciaire soit rendue ou que les parties concluent une entente.
  - 4) Si l'évaluation psychiatrique de l'intimé est complétée ou payée avant la clôture de la vente du foyer conjugal, un montant supplémentaire de 10 000 \$ devra être déduit du produit net de la vente et remis à chaque partie.
  - 5) Si les frais de scolarité pour l'année scolaire 2021-2022 de l'externat juif fréquentés par les enfants sont acquittés avant la clôture de la vente du foyer conjugal, un montant supplémentaire de 15 000 \$ devra être déduit du produit net de la vente et remis à chaque partie.
  - 6) Si les parties sont incapables de s'entendre sur la question des dépens, chacune d'elles devra signifier et déposer ses observations sur les dépens dans les dix jours suivant le prononcé de la présente ordonnance. Ces observations ne devront pas dépasser trois pages, exclusion faite des offres de transaction et des mémoires de frais. Il est donc entendu que la présente cour ne lira aucun document de plus de trois pages, y compris les résumés. Les parties peuvent présumer que la cour est familiarisée avec les règles et la jurisprudence relatives aux dépens. Les parties peuvent signifier et déposer leur réponse aux observations sur les dépens dans les cinq jours ouvrables de la réception des observations sur les dépens de l'autre partie. La réponse ne devra pas dépasser une page.

La juge S. Shore

**Date :** 14 juillet 2021