

Cour Suprême du Territoire du Yukon

Citation: C.S. v. S.N., 2008 YKSC 23

Date: 7 mars 2008

Docket: C.S. 05-B0033

Registre: Cour Suprême du Territoire du Yukon

Entre:

C.S.

Demanderesse

- et -

S.N.

Défendeur

Motifs de jugement de l'honorable juge M. T. Moreau

I. Introduction

[1] Le présent recours relève de l'union de fait entre la demanderesse et le défendeur. La demanderesse prétend qu'elle a droit à 60 p.c. du produit de la vente de la maison autrefois occupée par le couple et le terrain l'entourant, se basant sur les concepts de l'enrichissement sans cause et la fiducie par interprétation. Subsidiairement, elle demande un montant correspondant à la valeur de ses contributions directes et indirectes à cette propriété, se basant sur le principe *quantum meruit*.

[2] La demanderesse demande aussi un montant correspondant à la moitié de la valeur des biens mobiliers accumulés par les parties durant leur union. La majorité de ceux-ci sont dans la possession du défendeur.

[3] Pour sa part, le défendeur prétend qu'il a conclu une entente avec la demanderesse selon laquelle l'investissement financier de la demanderesse dans la maison serait remboursé advenant leur séparation. Il soutient qu'elle n'a aucun intérêt supplémentaire dans la maison et les terrains l'entourant, ni en vertu de l'enrichissement sans cause, ni en vertu de la fiducie par interprétation.

[4] La propriété en question est un terrain agricole d'environ quinze acres situé dans le district de Gentian Lane près de Whitehorse (les « Terres »). Le défendeur a conclu avec le gouvernement du Yukon, le 31 juillet 2002, un accord de vente agricole concernant les Terres. En vertu du contrat, le gouvernement avait le droit de retenir le titre aux Terres jusqu'à l'achèvement de la construction de certains bâtiments liés au développement agricole des terrains.

[5] Suite à la requête de la demanderesse, l'honorable juge Gower a ordonné, le 29 mai 2007, le transfert à la demanderesse de l'intérêt du défendeur dans le contrat de vente agricole et la vente des Terres.

[6] L'honorable juge Gower a fourni au par. 16 de ses motifs la réponse suivante à la requête de la demanderesse pour 60 p.c. du produit de la vente des Terres:

The plaintiff's counsel suggested that I already have sufficient evidence to make a final order determining the entitlement issue. She says that it is not enough for the defendant to simply state that he disagrees with the plaintiff on this point. Rather, that it is incumbent upon him to produce documentation or other particulars supporting his claim. I am sympathetic to that argument and tend to agree that the defendant's affidavit evidence on this point lacks the kind of detail that I would expect. However, given the importance of the issue and the potential value of the property, I am persuaded that there should be a trial of the issue of entitlement. It would also be appropriate to determine at that trial whether the other communal assets of the parties should be divided equally, or in some other fashion.

[7] Le juge Gower a ordonné que le produit de la vente des Terres soit payé au Greffier de la Cour au crédit du litige, à l'exception du montant de 20 000 \$ qui serait payé à la demanderesse.

[8] L'honorable juge Gower a ordonné que les questions suivantes soient déterminées au procès:

1. Le tribunal devrait-il ordonner le paiement de 60 p.c. du produit de la vente des Terres à la demanderesse et 40 p.c. au défendeur, ou plutôt le partage selon une autre formule?
2. Le tribunal devrait-il ordonner le partage égal des autres biens accumulés durant l'union?

[9] Le défendeur a interjeté appel des ordonnances du juge Gower. Le 27 août 2007, j'ai fixé la date du procès avec le consentement des deux parties. Le défendeur a obtenu, le 18 septembre 2007, de la Cour d'appel du Yukon un sursis des ordonnances du juge Gower.

[10] La demanderesse et le défendeur se sont tous les deux présentés au procès sans l'assistance d'un avocat.

II. La preuve

[11] La demanderesse a rencontré le défendeur au début de l'année 2002, peu après avoir obtenu un poste de journaliste à plein temps à Whitehorse. Le défendeur était sans emploi à l'époque. Elle soutient qu'ils se sont installés ensemble en février 2002. Pour sa part, le défendeur insiste qu'ils ont commencé à cohabiter plus tard en juin ou juillet 2002, mais son souvenir était moins définitif. Je préfère la version plus définitive de la demanderesse.

[12] Je constate que ni l'un ni l'autre ne possédait de biens importants avant leur union. Le défendeur a déménagé dans le logement de la demanderesse où elle payait 500 \$ par mois en loyer. Elle a acheté un van Westfalia en avril 2002 au montant de 6 000 \$. Le défendeur n'a pas disputé la valeur de 3 500 \$ suggérée par la demanderesse comme étant la valeur du véhicule à la date de leur séparation en août 2005.

[13] Je constate que le défendeur avait fait la plupart des démarches pour acquérir les Terres avant l'union, bien qu'il a signé le contrat de vente agricole concernant les Terres en septembre 2002, soit plusieurs mois après que les parties ont commencé à cohabiter. Le nom de la demanderesse ne paraît pas comme acheteur sur le contrat. Le prix de vente est de 44 000 \$, mais le contrat stipule que le défendeur recevra un crédit d'un dollar sur ce prix pour chaque dollar versé à la construction de bâtiments spécifiés. Le contrat exige que ces bâtiments soient érigés dans un échéancier de cinq ans.

[14] Le défendeur a travaillé dans l'industrie de la construction pendant quelques mois en automne 2002. À la même époque, la demanderesse a appris qu'elle était enceinte. Elle a témoigné que le défendeur n'a pas travaillé durant l'hiver 2002-03 mais il lui a accompagné à l'occasion pour filmer des reportages.

[15] La demanderesse était prête à financer la construction d'une maison sur les Terres mais le défendeur refusait d'ajouter son nom au contrat de vente, citant comme justification les conflits avec son ex-partenaire concernant le partage de leurs biens. Selon la demanderesse, le défendeur lui demandait de lui faire confiance et la rassurait qu'elle recevrait « sa juste part » en cas d'une séparation. Elle a rejeté la suggestion du défendeur en contre-interrogatoire qu'ils avaient conclu une entente selon laquelle il ne lui rembourserait que son investissement advenant leur séparation. La demanderesse a affirmé la possibilité qu'ils aient eu de tels entretiens au début de leur union. Cependant, ayant appris qu'elle était enceinte, ils ont procédé avec leurs plans de construire une maison, et le défendeur s'est engagé à rembourser sa juste part. Elle a signalé que le défendeur a offert après leur séparation de lui rembourser son investissement à 1 000 \$ par mois, mais elle a refusé son offre parce qu'elle était sans emploi à l'époque en raison d'un lock-out, elle ne voulait pas être remboursée en tranches périodiques, et elle caractérisait l'offre d'irréaliste puisque le défendeur était lui-même sans emploi. Elle a témoigné que le défendeur n'a pas fait d'autres offres pour régler l'affaire. De plus, il continue de vivre sur les Terres plus de deux ans après leur séparation sans payer de loyer, tandis qu'elle continue de payer les dettes relevant de la construction de la maison et de leur vie commune.

[16] En 2003, la demanderesse a obtenu un emprunt bancaire de 8 000 \$ pour financer l'achat au prix de 8 200 \$ d'un camion Silverado. Le couple a discuté le style de camion qui leur conviendrait. Le défendeur prétend qu'il n'était pas d'accord avec l'achat, mais j'accepte le témoignage de la demanderesse à l'effet qu'ils se sont entendus sur cet achat. La demanderesse a transféré (pour un

dollar) son intérêt dans le Silverado au défendeur en novembre 2005, peu après leur séparation. Le défendeur n'a pas contesté la valeur de 5 000 \$ attribuée par la demanderesse au camion à la date de la séparation. Le défendeur conduit toujours ce même véhicule.

[17] En avril 2003, la demanderesse a emprunté 20 000 \$ d'une banque pour financer la construction de la maison. Le contrat de vente agricole permettait le transfert du titre au défendeur seulement à l'achèvement de la construction de certains bâtiments. Le défendeur était donc incapable d'obtenir une hypothèque. La banque a aussi refusé d'accepter le défendeur comme cosignataire de l'emprunt. J'accepte l'explication du défendeur qu'il n'avait pas une cote de crédit à l'époque, n'ayant jamais auparavant obtenu un prêt. La demanderesse a transféré au nouvel emprunt le solde de l'emprunt pour le camion Silverado.

[18] Selon la demanderesse, le défendeur aurait travaillé un peu dans l'industrie de la construction au printemps 2003. En mai 2003, il s'est acheté deux chevaux avec son salaire.

[19] Le 6 juillet 2003, la demanderesse a donné naissance à leur enfant, L. Elle a fourni au propriétaire de son logement un avis de terminaison de son bail, à prendre effet le 1^{er} octobre 2003. Par conséquent, la construction d'une maison avant l'hiver est devenue plus urgente. Puisque la maison était loin d'être achevée, le couple a emprunté de leurs amis un « campeur », pour pouvoir faire des économies et demeurer sur le site de construction. Le défendeur a effectué la majorité des travaux de construction au mois d'octobre 2003 avec l'aide du père de la demanderesse. La famille est restée en ville pour une période de temps au début de l'hiver, mais a pu s'installer dans la nouvelle maison durant les fêtes en 2003.

[20] La demanderesse a témoigné qu'elle a contribué directement à la construction de la maison de la façon suivante: elle a aidé à défricher le terrain; elle a consulté des experts et des textes pour développer des dessins; elle a organisé des corvées pour effectuer plusieurs étapes de la construction; elle a commandé et acheté des matériaux de construction; elle a obtenu des permis de construction et a consulté l'inspecteur des bâtiments; et elle a travaillé physiquement sur la construction. Elle a aussi financé le projet, ayant acheté les matériaux de construction avec sa carte de crédit. Elle a identifié plusieurs transactions sur ses relevés mensuels de Visa qui détaillent des achats de matériaux de construction. Elle a aussi payé les frais de l'installation électrique au montant de 3 500 \$, et d'une ligne téléphonique au montant de 581 \$ (dont 500 \$ restait dû au moment de la séparation).

[21] La demanderesse a témoigné qu'elle a contribué indirectement à la construction de la maison de la façon suivante: elle s'est engagée à préparer les repas, soigner L. et nettoyer leur logement, laissant ainsi le défendeur libre de se concentrer sur le projet de construction. Le défendeur était le travailleur principal du point de vue de la construction physique de la maison, mais la demanderesse a signalé qu'il a contribué très peu au financement du projet et à leur union, puisqu'il n'a pas travaillé à l'extérieur durant le congé de maternité de la demanderesse. Elle se plaignait de la lenteur du projet, mais je constate que le couple manquait d'expérience en matière de construction d'habitations et dépendait sur les travailleurs bénévoles. Or, grâce aux pressions exercées sur le défendeur par la demanderesse, le projet de construction est terminé en presque quatre mois. Ceci n'est pas déraisonnable dans les circonstances.

[22] La demanderesse a témoigné qu'elle a fourni une carte de crédit au défendeur pour faire des achats.

[23] La relation du couple est devenue très tendue vers la fin de 2003 et la demanderesse a quitté la maison pendant quelques jours en janvier 2004. Le couple a par la suite décidé de visiter leurs familles au Québec, mais pour éviter que le défendeur ne soit arrêté à la frontière du Québec, la demanderesse a dû payer des anciennes amendes du défendeur relevant de contraventions routières au montant total de 778 \$.

[24] Le salaire de la demanderesse en 2002 était de 60 000 \$ par année. Durant son congé de maternité du milieu de 2003 au milieu de 2004, elle ne gagnait que de 30 000 \$ à 40 000 \$. Les parties se sont entendus que le défendeur demeurerait au foyer pour soigner L. au retour de la demanderesse à son emploi, jusqu'à ce que l'enfant soit prêt à faire la transition à une garderie, soit une période d'environ un an. La demanderesse a toutefois indiqué qu'après son retour au travail, elle continuait à faire la plus grande partie du ménage et des repas.

[25] La demanderesse a obtenu une ligne de crédit de 10 000 \$ en septembre 2004 pour payer sa facture de Visa résultant des dépenses conjugales. En avril 2004, elle a obtenu un emprunt personnel de 12 000 \$ pour l'achat d'une camionnette Tracker, celle-ci nécessitant les coûts d'entretien inférieurs à ceux du Silverado. La demanderesse conduit toujours le Tracker. Puisque l'emprunt sur le Tracker est encore impayé, la valeur de ce véhicule est indiquée comme une dette sur le bilan.

[26] Au cours de l'été 2005, la demanderesse a essayé de négocier une entente avec le défendeur concernant la maison et les dettes. Le 4 août 2005, elle est partie avec L. pour de bon, ne prenant avec elle que ses vêtements et quelques effets personnels. Elle est restée chez des amis pendant deux mois pendant un lock-out chez son employeur. Au moment de la séparation, le solde de sa ligne de crédit était de 33 027 \$, et les intérêts y courus jusqu'au moment du procès s'élevaient à 4 482 \$.

[27] La demanderesse a affirmé que le défendeur a construit une remise après la séparation, entraînant une légère augmentation de la valeur des Terres. En janvier 2007, elle a commandité une évaluation des Terres par un agent immobilier, M. Don MacDonald. Le gouvernement du Yukon détenait toujours le titre aux Terres. M. MacDonald a estimé une valeur pour les Terres d'entre 130 000 \$ et 140 000 \$. Pourtant, il n'a pas eu l'opportunité d'inspecter les lieux.

[28] Suite à l'ordonnance du 29 mai 2007 du juge Gower transférant à la demanderesse l'intérêt du défendeur dans le contrat de vente des Terres, le défendeur a offert de payer au Greffier de la Cour au crédit du litige un montant de 70 000 \$ (soit la moitié de la valeur maximale des Terres estimée par M. MacDonald). La demanderesse a refusé l'offre puisque celle-ci n'aurait pas eu pour effet de régler le litige. La demanderesse voulait aussi s'assurer que les bâtiments indiqués dans le contrat de vente soient construits avant la date limite du contrat (soit septembre 2007) pour rendre possible le transfert du titre à son nom et faciliter la vente des Terres comme prévue dans l'ordonnance du juge Gower.

[29] Le défendeur a rempli son engagement sous le contrat de vente en construisant une serre. Toutefois, avant de pouvoir faire transférer le titre à son nom suivant l'ordonnance préalable du juge

Gower, la demanderesse a dû payer les arriérés d'impôts fonciers de 3 970 \$, et obtenir l'intervention du tribunal afin d'obliger le défendeur à signer les documents de transfert.

[30] La demanderesse a commandité une évaluation formelle des Terres par Yamada Appraisals Ltée une fois que le titre aux Terres était enregistré à son nom. Cette évaluation datée du 13 septembre 2007 a fixé la valeur des Terres à 135 000 \$. L'agent immobilier MacDonald a effectué une deuxième évaluation le 18 septembre 2007. Il a estimé que la valeur des Terres était entre 175 000 \$ et 185 000 \$. La demanderesse a aussi déposé en preuve au procès une lettre datée du 24 octobre 2007 signée par A.D., lui offrant le montant de 175 000 \$ pour les Terres.

[31] En ce qui a trait aux biens mobiliers accumulés par les parties durant leur union, la demanderesse a témoigné qu'elle a demandé au défendeur à plusieurs reprises de lui laisser récupérer certains biens de la maison. Sous l'autorité d'une ordonnance du tribunal émise le 21 octobre 2005, elle s'est présentée à la maison accompagnée par un agent de la GRC pour récupérer des objets inscrits sur une liste préalablement approuvée par le tribunal, mais le défendeur lui a présenté des sacs qui, selon elle, ne contenaient aucun item sur la liste. Elle a affirmé en contre-interrogatoire qu'elle n'a pas fait une liste des objets qu'elle a récupérés lors de cette visite telle qu'ordonné par le tribunal. Le 29 mai 2007, elle a essayé de nouveau de récupérer certains biens de la maison sous l'autorité d'une deuxième ordonnance du tribunal émise le 28 mai 2007, mais elle n'a pas retrouvé les objets indiqués sur la liste originale livrée au procureur du défendeur en novembre 2005. Le défendeur a affirmé qu'il avait vendu deux citernes d'eau et un réservoir septique et qu'il a « mis de côté » certains biens.

[32] La demanderesse a déposé en preuve une lettre de son employeur indiquant le montant de ses contributions à sa pension de retraite à partir du début décembre 2001 jusqu'au 4 août 2005. Ce montant s'élève à 7 434 \$. Elle n'a pas présenté de la preuve actuarielle concernant la valeur de la pension. La demanderesse a affirmé qu'elle avait oublié d'inclure dans sa déclaration assermentée deux plans REÉR auxquels elle a contribué un montant total de 1 000 \$ durant la période de cohabitation.

[33] La demanderesse a appelé trois témoins à la barre. E. S., le père de la demanderesse, a témoigné qu'il est venu du Québec en septembre 2003 pour assister les parties à poser un toit sur la maison avant l'hiver. Il a témoigné que le projet de construction était un travail d'équipe. La demanderesse et le défendeur se consultaient sur les décisions concernant le projet en plus de consulter les experts. La demanderesse fournissait les fonds, préparait des dessins, commandait et transportait les matériaux de construction, organisait des corvées, et s'occupait de L. et des repas. Quoique le défendeur jouait un rôle essentiel dans le projet de construction, selon M. Samson, le projet n'aurait pas pu continuer sans l'appui financier fourni par la demanderesse.

[34] C.D. habite une propriété voisine et travaille dans l'industrie de la construction. Vu ses qualifications professionnelles d'ingénieur, les deux parties l'ont souvent consulté concernant le projet de construction. C.D. était d'avis que la construction d'une maison par des non-professionnels dans une période de trois ou quatre mois n'était pas déraisonnable. Il a répété l'observation de E.S. que la construction de la maison était un projet commun du couple et que la demanderesse s'est beaucoup impliquée à la réalisation du projet, tant financièrement que physiquement. Elle le

consultait, préparait la nourriture pour les travailleurs, et récupérait les matériaux de construction. Il était d'avis que les Terres pourraient se vendre à un prix de 175 000 \$.

[35] E.G. est un ami proche de la demanderesse et était ami des deux parties durant leur cohabitation. Il a fréquemment visité le site de construction de la maison. Selon E.G., les travaux de construction allaient au ralenti. Il a essayé d'aider le défendeur mais ce dernier ne lui laissait rien faire. Il a observé que la demanderesse nettoyait le site de construction, préparait les repas, faisait des commissions, et soignait L. Il savait aussi qu'elle finançait le projet. Il a repris les propos des autres témoins que c'était un projet commun du couple et il a signalé que sans la « p'tite poussée dans le dos » fournie par la demanderesse, le projet de construction n'aurait pas progressé.

[36] E.G. a témoigné qu'il avait offert au défendeur un emploi de peintre en bâtiments avant la naissance de L., mais le défendeur a refusé l'offre, indiquant qu'il n'aimait pas peindre. Pourtant, dans son affidavit en date du 8 août 2005, E.G. dépose qu'il lui a fait cette offre durant l'été de 2004 (après la naissance de L.). J'accepte le témoignage du défendeur qu'il a refusé l'offre d'emploi après la naissance de L. parce qu'il soignait L. après le retour de la demanderesse à son emploi de journaliste.

[37] Le défendeur a témoigné qu'il avait fait plusieurs démarches pour acquérir les Terres avant de cohabiter avec la demanderesse. Il avait déjà rempli les formulaires gouvernementaux de demande, avait déboisé une section des terrains pour permettre la construction d'une ligne d'électricité, et avait construit 600 mètres de chemin et un autre chemin permettant accès à une terre voisine. Il a indiqué que le processus bureaucratique pour obtenir une terre agricole est complexe et prolongé. Il a dû démontrer les connaissances en agriculture et en développement pour être éligible au programme gouvernemental, et il avait rempli toutes les exigences administratives et a complété l'arpentage des terrains avant de rencontrer la demanderesse.

[38] Le défendeur a constaté que le plan initial d'exploitation agricole joint au contrat de vente ne prévoyait pas la construction d'une maison. C'était son rêve de construire une cabane en utilisant le bois sur les lieux. J'accepte toutefois le témoignage de .C.D. à l'effet que les arbres sur les Terres ne seraient pas suffisants pour bâtir une cabane. Le défendeur a noté que le gouvernement ne compte que 20 p.c. de la valeur d'une maison dans les contrats de vente agricole.

[39] Face à l'insistance de la demanderesse, le défendeur a quitté son emploi en construction pour pouvoir se dévouer à la construction de la maison. Selon lui, c'est la demanderesse qui a créé une situation d'urgence en donnant, sans l'avoir consulté, un avis au propriétaire de son logement de son intention de le quitter le 1^e octobre 2003.

[40] Le défendeur a affirmé, contrairement au témoignage de la demanderesse, que c'est lui-même qui a préparé les dessins de la maison en s'inspirant des dessins empruntés d'un voisin pour une maison semblable mais plus large. Il a consulté l'inspecteur des bâtiments pour se familiariser avec les exigences des codes de construction et a signé des demandes de permis de construction. Il a fait la grande partie des travaux de construction. Il a aussi préparé des repas. Il a insisté que c'est lui qui a fait les démarches pour obtenir le campeur qui a servi de logement temporaire.

[41] Le défendeur a témoigné qu'au début du projet de construction, la demanderesse voulait une promesse de sa part qu'il ne lui « volerait » pas son investissement advenant leur séparation. Il l'a rassurée que les fonds qu'elle était prête à investir seraient remboursés.

[42] Selon le défendeur, la demanderesse exerçait des pressions fortes sur lui, sur son père, E.S., et sur leurs amis pour finir le projet de construction. Ses propos confirment le témoignage de E.G. à l'égard du rôle important de la demanderesse dans le sens qu'elle fournissait la « poussée dans le dos » nécessaire au bon déroulement du projet. Le défendeur a souligné le travail ardu exigé par la demanderesse à certaines étapes du projet, tels l'installation électrique en période de grand froid.

[43] Le défendeur a témoigné qu'il a demandé à son ex-conjoint à plusieurs reprises de lui indiquer le montant qu'elle avait contribué à la construction pour pouvoir le lui rembourser. Pourtant, elle n'a jamais indiqué de montant précis, et insistait qu'elle avait droit à 50 p.c. de la valeur de la maison. Il a témoigné qu'il a fait une offre verbale de lui payer le montant de 20 000 \$, ayant calculé les coûts de construction à 15 000 \$, plus intérêts. Mais il a admis en contre-interrogatoire qu'il n'avait pas les moyens à l'époque de payer ce montant puisqu'il était au chômage. Selon lui, il aurait essayé d'emprunter les fonds si la demanderesse avait accepté son offre. Il a aussi offert de rembourser par le moyen d'une hypothèque l'investissement de la demanderesse, une fois le titre aux Terres serait enregistré à son nom. Il a affirmé qu'il est responsable pour la moitié de la ligne de crédit de 33 027 \$.

[44] Le défendeur avait l'impression que la ligne de crédit était la source du financement de deux voyages faits par la demanderesse avec L. au Québec durant leur union. La demanderesse a pu démontrer à ma satisfaction, en se référant en contre-interrogatoire à ses relevés de Visa, des frais encourus en échangeant les milles de récompense, ce qu'elle a fait pour minimiser ses dépenses.

[45] Selon les calculs du défendeur, la demanderesse a déboursé le montant de 11 250 \$ sur des matériaux de construction. La demanderesse a signalé, et j'accepte, que ce chiffre ne représente que les achats à deux magasins, et elle a démontré, à l'aide des relevés de Visa, l'achat des matériaux d'autres magasins.

[46] Le défendeur a affirmé qu'il a fait paraître, peu avant leur séparation en août 2005, une petite annonce de vente des Terres dans le journal local sans indiquer de prix. Toutefois, il a témoigné que ce n'était pas son intention de mettre en vente les Terres. Il voulait tout simplement se renseigner sur le marché possible et le montant qu'il pourrait récupérer afin de pouvoir rembourser la demanderesse. Je ne comprends pas son témoignage à cet égard. Il me paraît évident que la valeur des Terres au moment de la séparation excédait de beaucoup le solde de la ligne de crédit. Si la demanderesse n'avait droit qu'au remboursement de son investissement, le prix marchand n'aurait aucun rapport avec le montant qu'il croyait devoir lui rembourser.

[47] Selon le défendeur, la demanderesse était prête durant leur union à financer l'élevage des chevaux, mais a refusé après leur séparation d'y assister financièrement. Elle a annulé la carte de crédit du défendeur quand elle savait qu'il était en chômage. Il a indiqué qu'un des chevaux est décédé d'insuffisance alimentaire, entre autres raisons, et il a vendu l'autre cheval pour 500 \$.

[48] Après la séparation, le défendeur a obtenu un emploi de fin de semaine et un contrat de bûcheron.

[49] Le défendeur a témoigné qu'il s'est renseigné auprès de la banque concernant la possibilité d'obtenir une hypothèque et que la banque approuverait un prêt jusqu'à concurrence de 120 000 \$ une fois que le titre aux Terres serait enregistré à son nom. Il avait l'intention de payer de ces fonds les arriérés d'impôts fonciers. Durant son questionnement du défendeur, la demanderesse a noté que l'accord de vente agricole exigeait, avant le transfert du titre, le paiement des impôts fonciers.

[50] Le défendeur a affirmé que ses trois conjointes antérieures avaient des emplois stables, et qu'il a eu des difficultés à garder un emploi. Il a toutefois signalé leur niveau supérieur d'éducation et le manque de stabilité dans le travail saisonnier.

[51] Le défendeur a témoigné qu'il veut continuer à résider dans la maison, et que L. a un lien spécial avec les Terres où il peut profiter de grands espaces pour se promener et jouer, d'une maison de jeu, d'un trampoline, d'un vieux bateau qu'il utilise aussi comme maison de jeu, et aussi d'un chien de campagne qui ne pourrait s'adapter à la vie urbaine.

[52] Le défendeur a témoigné qu'il était au chômage au moment du procès. Il avait récemment perdu un emploi de mécanicien qu'il avait obtenu en mars 2007. Cet emploi de quatre jours par semaine avait un taux de rémunération horaire de 20 \$, et lui permettait de visiter son fils selon l'horaire établi par le tribunal. Il a indiqué qu'il a perdu l'emploi parce qu'il passait beaucoup de temps à se préparer en vue du litige. Il a noté qu'il est assez difficile d'obtenir un emploi compatible avec son horaire de visites avec L. (du dimanche au mardi soir). Il a signalé qu'il a offert avant le procès de payer 20 000 \$ à la demanderesse et le solde de 50 000 \$ au Greffier de la Cour en échange du transfert à son nom seul du titre aux Terres, et en attendant la décision du tribunal sur la répartition finale de ces fonds. Le défendeur était de l'avis que les Terres valaient entre 150 000 \$ et 160 000 \$ au moment du procès, mais il n'a déposé en preuve aucune évaluation formelle.

[53] Le défendeur a confirmé qu'il retient la plupart des biens mobiliers figurant sur la liste présentée par la demanderesse au procès, et il a exprimé son opinion à l'égard de la valeur de chaque item. Une liste des biens mobiliers est à l'annexe 1 de ces motifs. Il a affirmé que la défenderesse a droit à 50 p.c. des biens mobiliers accumulés durant leur cohabitation. Le défendeur a insisté qu'il n'a pas les bijoux de la demanderesse. Il n'a pas fixé une valeur aux biens mobiliers en possession de la demanderesse. Les deux parties ont exprimé leurs propres points de vue sur les difficultés entourant la récupération par la demanderesse, sous la surveillance de membres de la GRC, de ses biens personnels. Le défendeur a affirmé qu'il avait « mis de côté » certains des effets personnels sur la liste approuvée par le tribunal parce qu'il les qualifiait de biens conjoints. Il a qualifié de biens conjoints même les bottes de ski de la demanderesse.

III. Résumé des positions des parties

[54] La demanderesse réclame la vente des Terres et 60 p.c. du produit de la vente après le remboursement des montants suivants qu'elle a payés, soit (i) la ligne de crédit au montant de 33 027 \$ plus intérêts de 4 482 \$; (ii) les coûts de la construction de la ligne d'électricité (3 500 \$) et

de la ligne téléphonique (500 \$ d'impayé); (iii) les arriérés d'impôts fonciers (3 970 \$); et (iv) le coût de l'évaluation formelle des Terres de 370 \$, pour un total de 45 849 \$. Elle n'accepte pas qu'une vente des Terres aura un impact négatif sur L. puisqu'il a facilement développé un lien avec le logement actuel de la demanderesse. Elle prétend qu'une telle division du produit de vente serait une juste compensation pour ses contributions directes et indirectes à l'augmentation de la valeur des Terres, et le fait qu'elle a tenu les dossiers de prêt en règle, tandis que le défendeur a demeuré plus de deux ans sur les Terres sans payer de loyer. Elle a aussi justifié cette répartition vu ses efforts pour faire avancer le litige durant les deux dernières années qui, selon elle, lui ont causé des souffrances psychologiques. Pourtant, la demanderesse n'a pas déposé des preuves de consultations professionnelles reliées à des problèmes d'ordre psychologique.

[55] La demanderesse réclame aussi le partage en parts égales de la valeur des biens mobiliers (identifiés à l'annexe 1).

[56] Enfin, la demanderesse revendique le montant additionnel de 20 000 \$ en tant qu'honoraires d'avocat. Elle n'a déposé en preuve aucun compte, mais elle estime qu'elle a déjà payé environ 10 000 \$ à son avocate et que les frais non-facturés remontent à entre 10 000 \$ et 15 000 \$. Elle soutient qu'elle a tout essayé pour régler le litige, mais que le défendeur a tout fait pour le ralentir et n'a jamais fait d'offre concrète en vue de régler leur différend.

[57] Pour sa part, le défendeur prétend que la demanderesse n'a pas établi un droit sur une partie du produit de la vente des Terres, vu ses propres efforts pour obtenir le contrat de vente des Terres avant même de rencontrer la demanderesse, la courte durée de leur union, le fait qu'ils ne se soient pas mariés et que c'est la demanderesse qui a quitté l'union, en plus du fait que la demanderesse n'a pas été obligée durant leur union de payer un loyer. Il insiste qu'il avait une entente avec la demanderesse selon laquelle il rembourserait la contribution financière de la demanderesse au projet de construction advenant leur séparation, mais qu'il retiendrait à lui seul les Terres. Il signale qu'il a, lui aussi, contribué des argents liquides au projet mais il n'a pas fourni de reçus en appui. Il indique qu'il est prêt à payer le solde de la ligne de crédit de 33 027 \$ et de retirer sa demande pour une part des biens mobiliers en possession de la demanderesse, y inclus son plan de pension et ses REÉR, pourvu qu'il puisse retenir les Terres.

IV. Conclusions de fait

[58] Je conclus ce qui suit:

1. **Les emplois du défendeur durant l'union et sa contribution financière à l'union:**
Le défendeur a travaillé en construction durant l'été 2003, mais la demanderesse lui a demandé au début de l'automne 2003 de quitter son emploi pour construire leur maison. Après la naissance de L., les parties se sont entendues que le défendeur s'occuperait de soigner L. à partir du retour de la demanderesse à son emploi en juin 2004 jusqu'à ce que l'enfant soit prêt à s'intégrer dans une garderie, soit environ un an. La demanderesse a payé la grande majorité des matériaux de construction, les biens accumulés par les parties et leurs dépenses communes durant la cohabitation.
2. **La valeur des Terres:**

J'accorde une plus grande importance à l'évaluation formelle des Terres effectuée par Yamada Appraisals puisque ce sont des évaluateurs qualifiés et leur rapport se réfère à d'autres ventes de propriétés semblables. J'accorde moins d'importance à l'évaluation effectuée en septembre 2007 par M. MacDonald. Son rapport d'une page ne se réfère pas à d'autres ventes particulières de propriétés semblables. C.D., ainsi que chacune des parties, ont aussi offert leurs opinions sur la valeur des Terres. Ni M. MacDonald ni C.D. ne sont des évaluateurs qualifiés. Cependant, ils ont une appréciation du marché immobilier local en vertu de leurs emplois respectifs. Par contre, j'accorde très peu d'importance à la lettre datée du 24 octobre 2007 de A.D, déposée en preuve par la demanderesse le premier jour du procès sans préavis au défendeur. Celle-ci est une offre d'achat des Terres au prix de 175 000 \$. A.D. n'a pas été appelé à la barre au procès et le défendeur n'a donc pas eu l'occasion de le contre-interroger sur la légitimité et les détails de son offre. Ayant considéré les preuves, je constate que la valeur actuelle des Terres est d'environ 155 000 \$.

3. La valeur des biens mobiliers acquis durant la cohabitation:

Je fixe la valeur totale des biens mobiliers retenus par l'une ou l'autre des parties à 13 130 \$ (voir annexe 1). Ce montant est basé sur la moyenne entre les valeurs proposées par les parties, faute d'évaluation formelle.

4. L'existence d'une entente entre les parties relative aux Terres:

Je constate qu'aucune entente n'a été conclue entre les parties concernant la manière de récompenser la demanderesse pour ses contributions financières et physiques au projet de construction. Cependant, j'accepte le témoignage de la demanderesse que le défendeur l'a rassurée au moment qu'elle a décidé de financer le projet de construction qu'elle recevrait « sa juste part » advenant leur séparation.

5. Les contributions de la demanderesse au développement des Terres:

La demanderesse a contribué directement à la construction de la maison par les moyens suivants: une contribution mineure au défrichage des Terres; le financement de l'achat des matériaux de construction; la commandite, l'achat et le transport de matériaux de construction; l'organisation de corvées; une contribution mineure au travail physique de construction sur le site; la préparation de dessins de construction; et des consultations avec l'inspecteur des bâtiments. La demanderesse a contribué au projet indirectement par les moyens suivants, permettant ainsi au défendeur de s'occuper exclusivement de la construction de la maison: la préparation des repas pour les travailleurs et pour le défendeur et L.; le soin de L.; et l'entretien du logement. J'accepte le témoignage de la demanderesse, de son père, de E.G., et de

C.D. que: (i) le projet de construction était un projet commun du couple; (ii) la demanderesse occupait un rôle important et central à l'achèvement du projet et elle a assuré son bon roulement, et (iii) les parties se consultaient régulièrement sur les décisions importantes concernant le projet.

6. **Les contributions du défendeur au développement des Terres:**

Le défendeur a contribué directement à la construction de la maison par les moyens suivants: l'exécution des démarches relativement complexes pour acquérir les Terres par contrat de vente agricole, le défrichement des Terres, l'élaboration de dessins en collaboration avec la demanderesse, des consultations avec l'inspecteur des bâtiments, et son travail physique de construction. Je constate que le défendeur a fait une contribution financière minimale au projet.

7. **La ligne d'électricité:**

Je constate que l'installation de la ligne d'électricité a augmenté la valeur des Terres.

8. **La contribution financière de la demanderesse au projet de construction:**

J'accepte le témoignage de la demanderesse à l'effet que sa contribution financière au projet par l'achat de matériaux a dépassé le montant de 11 250 \$ reconnu par le défendeur, et que sa contribution comprend aussi le prix de l'essence pour le transport des matériaux et le prix de la nourriture pour les travailleurs bénévoles. J'estime que sa contribution financière au projet de construction était d'au moins 20 000 \$, sans prendre compte des intérêts qu'elle a payés sur la ligne de crédit. J'accepte qu'elle payait les dépenses de la famille de fonds empruntés, de la ligne de crédit, et avec sa carte de crédit.

9. **Les dépens reliés au litige:**

Je conclus que le défendeur n'a pas fait d'offres formelles qui auraient pour effet de régler le litige. La demanderesse a été obligée d'entreprendre des démarches formelles en vue de récupérer ses biens mobiliers, mais le défendeur gênait ce processus en cachant certains biens et en vendant d'autres.

10. **Le transfert des Terres:**

Je constate que ce n'est qu'en raison de la requête de la demanderesse en mai 2007 pour effectuer le transfert des titres aux Terres à son nom que le défendeur s'est engagé à faire les travaux de construction nécessaires pour assurer le transfert du titre avant l'échéancier prescrit dans le contrat de vente agricole. Je constate qu'il n'a pas

coopéré à transférer le titre et que la demanderesse a donc été obligée de recourir au tribunal.

V. Discussion

Y a-t-il eu enrichissement sans cause du défendeur?

[59] La Cour suprême du Canada a statué dans l'arrêt *Nouvelle Écosse (Procureur-général) c. Walsh*, [2002] 4 R.C.S. 325 que n'est pas discriminatoire la distinction entre les deux régimes juridiques applicables au mariage et à l'union de fait concernant le partage des biens. La définition du terme « époux » (“spouse”) dans la *Loi sur le patrimoine familial et l'obligation alimentaire*, L.R.Y. 2002, c. 83, art. 1 (telle que modifiée) exclut les couples non mariés. Par conséquent, il n'existe aucune présomption de partage égal des biens (voir aussi *Wylie c. Leclair* (2003), 38 R.F.L. (5th) 227 (C.A. Ont.) au par. 18).

[60] Toutefois, la demanderesse réclame 60 p.c. de la valeur actuelle des Terres, ainsi que 50 p.c. de la valeur des biens mobiliers accumulés durant l'union, en se basant sur les doctrines d'enrichissement sans cause et de fiducie par interprétation.

[61] Une partie qui réclame un redressement basé sur le principe d'enrichissement sans cause doit établir: (i) qu'il y a eu un enrichissement; (ii) que la personne qui a fourni l'enrichissement a subi un appauvrissement correspondant; et (iii) qu'il y a absence de tout motif juridique à l'enrichissement: *Petkus c. Becker*, [1980] 2 R.C.S. 834 au par. 38; *Sorochan c. Sorochan*, [1986] 2 R.C.S. 38 au par. 11; *Peter c. Beblow*, [1993] 1 R.C.S. 980 au para. 64.

[62] Je suis d'avis que les trois conditions nécessaires pour établir l'enrichissement sans cause sont réunies dans cette cause. Le défendeur a été enrichi en ce qu'il a obtenu sans rémunération les services de la demanderesse. Elle a financé l'achat et a assuré le transport des matériaux de construction, elle a assisté dans la planification de la construction, et elle a fait quelques travaux sur le site de construction, en plus de fournir des services domestiques, permettant ainsi au défendeur de se consacrer à la construction de la maison. J'ai déjà constaté que la construction de la maison n'aurait pas avancée sans les efforts et ressources, tant physiques que financières, de la demanderesse.

[63] L'appauvrissement correspondant de la demanderesse est évident. Elle y a consacré sans rémunération la majeure partie de son temps et ses énergies: voir *Peter* au par. 72. Elle a contribué financièrement au projet de construction et à l'amélioration des Terres au bénéfice du défendeur et de la famille. Je reconnais que le défendeur a renoncé aux possibilités d'emploi à l'extérieur durant l'année qu'il soignait l'enfant et la demanderesse était de retour à son emploi, pour pouvoir fournir ses services domestiques. Cependant, j'accepte que la demanderesse continuait à faire une grande partie des travaux ménagers durant les soirs et les fins de semaine.

[64] La troisième condition nécessaire pour établir l'enrichissement sans cause, soit l'absence de motifs juridiques à l'enrichissement, est objective: *Peter* au par. 84. Dans l'arrêt *Pacific National*

Investments Ltd. c. Victoria (Ville), [2004] 3 R.C.S. 575, le juge Binnie, écrivant au nom de la Cour, note que l'analyse de cette troisième condition comporte deux étapes:

¶ 23 ... Dans un premier temps, le demandeur ... doit démontrer qu'aucun motif juridique appartenant à une catégorie établie ne justifie le refus de l'indemniser. Les catégories établies sont le contrat, la disposition légale, l'intention libérale et "les autres obligations valides imposées par la common law, l'equity ou la loi"...

¶ 25 Dans un deuxième temps, il appartient au défendeur ... de réfuter la preuve *prima facie* en avançant un autre motif valable de refuser l'indemnisation...

[65] Je conclus qu'aucun motif juridique appartenant à une catégorie établie ne justifie le refus d'indemniser la demanderesse. Quoique les parties aient discuté de la question de la contribution de la demanderesse à la maison, j'ai constaté ci-dessus qu'ils n'ont conclu aucune entente à ce sujet. D'autre part, le défendeur n'a pas avancé un autre motif valable de refuser l'indemnisation. En l'espèce, l'opportunité de vivre dans une maison sans payer n'est pas un motif valable de refuser l'indemnisation, vu les dettes que la demanderesse a encourues durant la période de cohabitation.

[66] Dans l'opinion majoritaire de l'arrêt *Peter* au para. 87, la juge McLachlin (maintenant juge en chef) a tenu les propos suivants concernant les unions de fait:

¶ 87 Il n'est pas nécessaire d'établir qu'il y a eu promesse de mariage ou de rémunération relativement aux services fournis. Dans le cas où une personne fournit à l'autre les "services d'un conjoint", on doit plutôt considérer que ces services ont été fournis dans l'attente d'une rémunération, sauf preuve contraire...

[67] Compte tenu des services fournis par la demanderesse pour le projet de construction et ses services de conjoint, je conclus qu'elle avait une attente raisonnable de profiter de la richesse qu'elle a aidé à créer. Donc, les trois conditions de l'enrichissement sans cause sont établies en l'espèce.

Quelle est la réparation appropriée en l'espèce?

[68] Dans l'arrêt *Rathwell c. Rathwell*, [1978] 2 R.C.S. 436 au par. 36 à 38 le juge Dickson (plus tard juge en chef) note que la fiducie par interprétation est une obligation tout à fait distincte des obligations contractuelles et délictuelles. Le tribunal soumet une personne qui détient un titre de propriété sur un bien au devoir équitable de le céder à une autre personne pour le motif qu'elle s'enrichirait injustement si elle était autorisée à le garder. La loi impose cette obligation quand l'intention commune fait défaut et qu'on ne peut la présumer. Le juge Dickson décrit la fiducie par interprétation comme étant une obligation « d'une grande souplesse ». Il ajoute au par. 39 que la fiducie par interprétation « comporte l'imposition par le tribunal du mécanisme fiduciaire pour atteindre un résultat conforme à ce que dicte la conscience ».

[69] Dans *Peter*, la juge McLachlin reconnaît au par. 65 que la fiducie par interprétation constitue l'un des redressements contre l'enrichissement sans cause et, au par. 74, que ce redressement peut

être accordé dans le contexte de l'union de fait. Elle note d'ailleurs au par. 66 que la fiducie par interprétation peut aussi être invoquée par un conjoint qui a contribué non pas à l'acquisition du bien, mais plutôt à sa préservation, à son entretien ou à son amélioration. En l'espèce, la demanderesse n'a pas contribué à l'acquisition des Terres mais elle a contribué financièrement et physiquement à leur amélioration et entretien, créant, par ses efforts, « un lien spécial avec le bien en question » (*Peter* au par. 26). Je conclus que la contribution de la demanderesse était suffisamment importante pour lui donner droit à une part de l'avoir propre ou la valeur nette de la maison et donc à une part du produit de la vente. La part de la propriété doit être proportionnelle à la contribution, directe or indirect, du requérant (*Peter* au par. 27).

[70] Je note que la période de cohabitation a été inférieure à trois ans, mais durant cette période, la demanderesse a donné naissance à L. et les parties ont construit la maison familiale. Il est vrai que la contribution financière de la demanderesse n'était pas la seule source de financement du projet de construction. Cependant, il est aussi clair qu'elle subvenait aux besoins de sa famille avec ses revenus et la ligne de crédit qu'elle a pu obtenir. Comme l'a noté la juge McLachlin dans *Peter* au par. 95:

¶ 95 ...dans une relation de famille, il n'est pas nécessaire que le travail, les services et les contributions fournis par une partie soient clairement et directement reliés à un bien précis. Dans la mesure où la partie qui a fourni le travail et les services n'a pas reçu de rémunération, on peut déduire qu'elle a permis à l'autre partie d'acquérir un bien-fonds ou de l'améliorer...

[71] Je conclus qu'il y a lieu d'imposer une fiducie par interprétation en l'espèce.

[72] Il existe deux méthodes pour déterminer l'étendue de la fiducie: *Peter*, au para. 28. La première est basée sur la valeur reçue (*quantum meruit*), soit le montant que l'individu aurait été obligé de payer à un tiers pour obtenir les services en question. La demanderesse n'a offert aucun calcul, tel que dans l'arrêt *Aleksich c. Konradson*, [1995] B.C.J. No. 328 (C.A.) au par. 12, concernant les épargnes attribuables à ses travaux non rémunérés.

[73] La deuxième méthode pour déterminer l'étendue de la fiducie est de fixer la valeur accumulée, soit la valeur des améliorations apportées au bien. Le défendeur a cité l'arrêt *Wylie* dans lequel la Cour d'appel de l'Ontario a estimé approprié un calcul basé sur la valeur reçue (par. 18). Or, la demanderesse dans l'affaire *Wylie* avait profité de quinze ans de cohabitation sans payer de loyer, une situation tout à fait à part des circonstances en l'espèce. Sous les termes de l'accord de vente agricole en l'espèce, le défendeur n'avait ni l'obligation de payer le prix d'achat de 44 000 \$, ni droit à l'enregistrement du titre à son nom, sans d'abord effectuer les travaux de construction prévus dans l'accord et dans les règlements territoriaux. Les deux parties vivaient sur les Terres sans devoir payer de loyer, mais la demanderesse a assumé la responsabilité de la ligne de crédit et du paiement de la grande majorité des dépenses de l'union. Dans l'arrêt *Dorey c. Parr*, [2002] B.C.J. No. 1414, 2002 BCSC 921, également cité par le défendeur, le tribunal a jugé que la demanderesse n'avait pas établi l'enrichissement du défendeur (la première condition de l'enrichissement sans cause) et alors cet arrêt se distingue clairement des faits en l'espèce. Je conclus que la méthode dite « valeur accumulée » correspond plus étroitement aux attentes des parties, notamment que la

demanderesse aurait le droit de recevoir, en cas de séparation, sa juste part de la richesse réalisée par le couple.

[74] Il reste à quantifier l'étendue de la fiducie. Je note que: (i) le défendeur avait fait des démarches, avant même de rencontrer la demanderesse, pour acquérir les Terres par un processus longue et complexe, sans toutefois encourir des dépenses importantes; (ii) les parties cohabitaient déjà depuis plusieurs mois au moment que l'accord de vente agricole a été finalisé entre le défendeur et le gouvernement; (iii) la demanderesse a aidé à défricher les Terres en vue de la construction d'un chemin; (iv) la demanderesse a établi une ligne de crédit à son nom seul, ce qui a permis aux parties de construire la maison; environ 20 000 \$ a été payé de la ligne de crédit et/ou son compte de Visa pour l'achat des matériaux de construction, tandis que le défendeur a investi peu d'argent dans le projet; (v) la demanderesse a aidé le défendeur à planifier le projet de construction, a consulté l'inspecteur des bâtiments, et a commandé et transporté des matériaux de construction au site; (vi) la demanderesse a organisé des corvées et a préparé des repas pour les travailleurs bénévoles; (vii) le défendeur a bénéficié, pendant un mois entier, de l'aide du père de la demanderesse sur le projet orchestré par la demanderesse; (viii) la demanderesse a fait la grande majorité des travaux domestiques et s'est occupé du soin de L. pour permettre au défendeur de se concentrer sur le projet de construction. Cependant, je note que le défendeur a fait la grande majorité des travaux de construction.

[75] La construction de la maison était une co-entreprise familiale. Compte tenu des contributions respectives des parties, je conclus que la demanderesse a droit à la moitié de l'avoir propre ou la valeur de la maison. Je ne crois pas toutefois que la demanderesse a droit à une part supérieure à 50 p.c. Le comportement du défendeur dans le litige dont elle se plaint soulève plutôt des questions mieux adressées dans la discussion des dépens. Je ne suis pas d'avis non plus que la demanderesse a droit à un remboursement de la ligne de crédit et d'autres fonds investis en plus de récupérer 50 p.c. de la valeur de la maison. Les deux parties ont contribué à cette valeur, en tant que projet commun, la demanderesse en argent et services et le défendeur plutôt en services. Il serait injuste en l'espèce de rembourser la dette financière encourue par la demanderesse sans reconnaître que les services du défendeur avaient une valeur.

[76] Par l'ordonnance du 29 mai 2007, le juge Gower a transféré à la demanderesse, pour les fins de la vente des Terres, l'intérêt du défendeur dans l'accord de vente agricole. Le 18 septembre 2007, le défendeur a obtenu de la Cour d'appel un sursis de l'ordonnance permettant la vente des Terres. Toutefois, le 1^{er} novembre 2007, sur consentement des parties, j'ai ordonné que la demanderesse effectue le transfert du titre aux Terres aux nom du défendeur sur le dépôt par le défendeur, au plus tard le 17 décembre 2007, du montant de 118 000 \$ au crédit du litige, représentant la réclamation totale approximative de la demanderesse. De ce fonds, j'ai ordonné le paiement immédiat de 33 000 \$ à la demanderesse, le défendeur ayant reconnu lors du procès qu'il lui devait ce montant.

[77] Puisque ce fonds n'a pas été déposé au crédit du litige, le tribunal peut ordonner soit que la demanderesse retienne le titre aux Terres et paie au demandeur 50 p.c. de la valeur nette de la maison, soit que le défendeur ait une autre opportunité de payer à la défenderesse sa part de la valeur nette, ou encore que les Terres soient vendues et les profits nets soient divisés en parts égales entre les parties.

[78] La demanderesse a indiqué qu'elle ne veut pas retenir les Terres puisqu'elle est copropriétaire d'un autre logement. D'autre part, je note que: (i) l'intérêt de la demanderesse est relativement large par rapport à la valeur des Terres; (ii) le défendeur était sans emploi au moment du procès, ses emplois dans le passé étant plutôt saisonniers, et je suis d'avis qu'en toute probabilité, il ne sera pas en mesure de payer à la demanderesse son part de la valeur nette; et (iii) je n'accepte pas que L. subira un préjudice important advenant la vente des Terres et la perte des bénéfices d'un grand terrain de jeu, ni que le défendeur sera dans l'impossibilité de trouver un autre logement, utilisant sa part du produit de la vente.

[79] Le défendeur réclame le partage en parts égales des contributions directes du salaire de la demanderesse au régime de pension de son employeur, et de ses contributions durant l'union à ses REÉR. Je note, suivant l'arrêt *Walsh*, qu'aucune présomption existe en faveur d'un partage égal de ces investissements dans le cas d'une union de fait. Le défendeur doit réunir les conditions d'enrichissement sans cause ou de fiducie par interprétation.

[80] Je conclus que le défendeur a satisfait en l'espèce aux trois conditions dont dépend l'enrichissement sans cause par rapport à ces fonds de pension. Il y a eu un enrichissement et un appauvrissement correspondant. Avant la naissance de L., le défendeur travaillait comme saisonnier et a contribué ses salaires aux dépenses communes. Après la naissance de L., le défendeur a consacré son temps et ses énergies à la construction de la maison. De plus, il a pris soin de L. pendant le jour entre juin 2003 et août 2004, à l'exception de la période en printemps 2004 lors du séjour au Québec, quand le couple partageait le soin de L. L'union n'est pas en soi un motif juridique pour cet enrichissement, puisque ces services ne relevaient d'aucune obligation contractuelle ou autre. La Cour d'appel de l'Alberta dans l'arrêt *Hantel c. Hilscher* (2000), 255 A.R. 187, 2000 ABCA 84 au par. 23, a noté que les services domestiques et le soin d'enfants dans le contexte d'une union de fait peuvent constituer un enrichissement, et fournir de services gratuits un appauvrissement correspondant. Ces services ont permis à la demanderesse de regagner son emploi et ainsi, d'augmenter ses fonds de pension. Je conclus que le défendeur a droit à 50 p.c. des contributions de la demanderesse à son fonds de pension de son employeur, soit 7 434 \$ x 50 p.c., ou 3 717 \$. Le défendeur aura également droit à la moitié, après déduction fiscale, des contributions de la demanderesse à ses REÉR. Je fixe le montant du remboursement à 1 000 \$ x 50 p.c., soit 500 \$, moins 25 p.c. pour refléter les incidences fiscales, pour la somme nette de 375 \$. Le montant total du crédit au défendeur s'élève donc à 4 092 \$.

[81] J'ordonne une répartition en parts égales entre les deux parties de la valeur totale des biens mobiliers puisqu'ils les ont accumulés conjointement. Vu que: (i) la demanderesse a fait deux tentatives sanctionnées par le tribunal pour récupérer sa juste part de ces biens; (ii) le défendeur n'a pas coopéré en ce qu'il a admis avoir « mis de côté » ou vendu certains de ces biens; et (iii) il est probable que d'autres conflits surviendront si le tribunal ordonne une division des biens particuliers en l'espèce, le tribunal ordonne que la demanderesse aura droit au montant liquide de 3 332 \$, calculé à l'annexe 1, en règlement final de toute réclamation concernant les biens mobiliers.

[82] La demanderesse a réclamé 60 p.c. de la valeur des Terres en raison des problèmes et les délais dans le litige et le fait qu'elle a dû payer les intérêts sur la ligne de crédit depuis la séparation. Elle prétend qu'elle a déjà payé environ 10 000 \$ à son avocat pour les étapes préparatoires au

procès. Le défendeur a aussi retenu les services d'un avocat durant certaines périodes en 2006 et 2007 mais il n'a pas indiqué le montant qu'il a versé en frais d'avocat. J'ai revu les ordonnances interlocutoires rendues dans ce dossier. Je suis d'avis que plusieurs des requêtes ont été nécessitées, au moins en partie, par l'inertie ou la récalcitrance du défendeur, soit la requête du 21 octobre 2005 (récupération de biens mobiliers), celle du 28 mai 2007 (récupération de biens mobiliers), celle du 29 mai 2007 (transfert du titre), et celle du 31 juillet 2007 (signature du défendeur sur le transfert). De plus, quoique la demanderesse a réussi à faire reconnaître son droit à 50 p.c. de l'avoir propre dans les Terres et non pas le 60 p.c. qu'elle a réclamé, mes motifs reflètent un rejet clair de la position du défendeur à l'effet que la demanderesse a droit seulement au remboursement de son investissement. Je constate aussi que la demanderesse a été représentée par un avocat pour la plupart des requêtes antérieures visant le transfert des Terres à son nom pour les fins de vente. En tenant compte de toutes ces circonstances et le succès partagé au procès, j'ordonne que le défendeur paie à la demanderesse, en vertu du para. 13.1 a) de la Règle 57 des Règles de procédure, les dépens pour les requêtes ci-haut mentionnées, sauf la requête du 21 octobre 2005, la demanderesse ayant affirmé qu'elle n'a pas dressé la liste des biens mobiliers ordonné par le juge Veale. Je fixe ces dépens à 1 000 \$ par requête, y compris les débours, sauf la requête plus complexe du 29 mai 2007 où les dépens seront fixés à 2000 \$, pour un total de 5 000 \$. J'ordonne que chaque partie assume leurs propres dépens relatifs aux requêtes qui sont ni parmi les requêtes mentionnées ci-haut ni mentionnées dans mes motifs de jugement concernant la garde de l'enfant. J'ordonne que les parties assument leurs propres dépens pour le procès.

VI. Conclusion - Ordonnance

[83] J'ordonne que le défendeur ait l'option d'acheter de la demanderesse sa part des Terres pour le montant de 77 500 \$, soit la moitié de sa valeur évaluée à 155 000 \$. Du crédit que j'ai attribué au défendeur de 4 092 \$ (au par. 80) sur le plan de pension et les REÉR de la demanderesse, le montant de 3 332 \$ sera déduit, représentant l'intérêt de la demanderesse dans les biens mobiliers (calculé au par. 81 et à l'annexe 1), pour un crédit net au défendeur de 760 \$. Le défendeur versera donc le montant de 76 740 \$ plus les dépens prévus au par. 82 et les dépens au montant de 2000 \$ prévus dans les motifs de jugement concernant la garde de l'enfant, en échange pour le transfert à son nom du titre aux Terres. Les frais prévus au par. 89 ne seront pas déduits du prix du transfert. En conséquence, le montant de 76 740 \$ plus les dépens de 7 000 \$ pour un total de 83 740 \$ sera payé par le défendeur à la demanderesse d'ici trente jours.

[84] Si le défendeur n'exerce pas l'option prévue au par. 83, la demanderesse aura le choix d'offrir les Terres par vente privée pendant trente jours, sans l'intervention d'un agent immobilier. Les dépenses associées à la publication d'annonces de vente seront déduites du produit de la vente.

[85] La demanderesse sera la seule autorisée à accepter ou refuser les offres écrites ou à faire une contre-offre et convenir des conditions de la vente des Terres. Or, toute offre acceptée doit accorder au défendeur un délai d'au moins trente jours pour livrer l'immeuble et déménager. La signature de la demanderesse suffira à compléter une transaction de vente.

[86] Le défendeur assurera l'entretien en état raisonnable des Terres jusqu'à leur vente, et permettra l'inspection des Terres par des acheteurs potentiels sur préavis de 24 heures communiqué par téléphone ou courriel.

[87] Si aucune offre inconditionnelle d'au moins 155 000 \$ n'est acceptée dans les trente jours prévus pour une vente privée, les Terres seront mises en vente par M. McDonald de Caldwell Banker Redwood Realty à un prix de 175 000 \$. Dans le cas où M. MacDonald ne désire pas entreprendre cette tâche, un autre agent de cette même agence immobilière pourra agir à sa place.

[88] La demanderesse aura le droit d'accepter toute offre inconditionnelle s'élevant à au moins 155 000 \$. Si la demanderesse ne reçoit pas une telle offre d'achat inconditionnelle dans les soixante jours suivant la mise en vente des Terres par Caldwell Banker Redwood Realty, elle aura l'option de réduire le prix de vente jusqu'à 155 000 \$ et d'accepter une offre inconditionnelle d'au moins 140 000 \$. Si aucune offre s'élevant à 140 000 \$ n'est reçu dans un délai de soixante jours suivant la réduction du prix de vente, l'acceptation d'une offre de moins de 140 000 \$ sera sujette au consentement du défendeur. Dans le cas où le défendeur ne donne pas son consentement dans un délai de 72 heures, la demanderesse sera libre de chercher l'ordonnance du tribunal approuvant la vente.

[89] Seules les dépenses suivantes seront payées du produit de la vente des Terres: (i) les frais courtiers (en cas seulement de vente par l'entremise d'un agent immobilier); (ii) les frais et débours y afférents de l'avocat.

[90] Le solde du produit de vente sera divisé en parts égales entre les parties après la déduction des frais notés au par. 89. De la part du défendeur, le montant de 6 240 \$ (dépens de 7 000 \$ - crédit de 760 \$ payable au défendeur) sera payé à la demanderesse.

Entendu: les 30 et 31 octobre et le 1 novembre 2007.

Rendu: le 7 mars 2008.

M. T. Moreau
J.C.S

Pour la demanderesse
C.S. a comparu en personne

Pour le défendeur
S.N. a comparu en personne

ANNEXE 1: Biens mobiliers**Biens en possession du défendeur:**

	Valeur - demanderesse	Valeur - défendeur
Silverado	5 000 \$	5 000 \$
citerne d'eau (1250 gal.)	1 000	750 (vendu pour 500\$)
citerne d'eau (850 gal.)	200	200
réservoir septique	2 000	750
chevaux	1 000	500 (1 cheval décédé)
bateau	400	250
motocyclette	400	225
serre et accessoires	400	200
matériaux de construction	200	20
réfrigérateur et four	200	200
four à micro-onde	100	50
comptoir	20	25
étagères empilables	30	-
service et ustensiles	50	10
poêles, casseroles et crockpot	50	50
téléviseur vidéo et DVD	150	75
outils	300	250
tapis en bois	50	20
trampoline	50	50
structure lit	50	50
fauteuil à bascule	50	20
bijoux	<u>300</u>	--
Total	11 100 \$	8 695 \$
Valeur moyenne:		9 897 \$

Biens en possession de la demanderesse:

chaise	50	50
van Westfalia	3 500	3 500
Chev Tracker	(-1034)	0
sacs de couchage	-	<u>400</u>
Total	2 516 \$	3 950 \$
Valeur moyenne:		<u>3 233 \$</u>
Total des valeurs moyennes		13 130 \$
Total divisé par 2:		6 565 \$
Déjà reçu par la demanderesse (valeur moyenne):		(3 233 \$)
Montant dû à la demanderesse:		3 332 \$