

COURT OF APPEAL OF
NEW BRUNSWICK



COUR D'APPEL DU
NOUVEAU-BRUNSWICK

35-13-CA

RACHELLE RAE GORAL
and LORI ANN KIERSTEAD

APPELLANTS

-and-

SCARLETT CORMIER

RESPONDENT

Goral and Kierstead v. Cormier, 2013 NBCA 47

CORAM:

The Honourable Justice Robertson
The Honourable Justice Richard
The Honourable Justice Bell

Appeal from a decision
of the Court of Queen's Bench:
February 4, 2013

History of Case:

Decision under appeal:
Unreported

Preliminary or incidental proceedings:
N/A

Appeal heard:
June 25, 2013

Judgment rendered:
June 25, 2013

Reasons for judgment by:
The Honourable Justice Richard

Concurred in by:
The Honourable Justice Robertson
The Honourable Justice Bell

RACHELLE RAE GORAL
et LORI ANN KIERSTEAD

APPELANTES

- et -

SCARLETT CORMIER

INTIMÉE

Goral et Kierstead c. Cormier, 2013 NBCA 47

CORAM :

L'honorable juge Robertson
L'honorable juge Richard
L'honorable juge Bell

Appel d'une décision
de la Cour du Banc de la Reine :
Le 4 février 2013

Historique de la cause :

Décision frappée d'appel :
Inédite

Procédures préliminaires ou accessoires :
S.O.

Appel entendu :
Le 25 juin 2013

Jugement rendu :
Le 25 juin 2013

Motifs de jugement :
L'honorable juge Richard

Souscrivent aux motifs :
L'honorable juge Robertson
L'honorable juge Bell

Counsel at hearing:

For the appellants:
Basile Chiasson, Q.C.

For the respondent:
Martin J. Siscoe

THE COURT

The appeal is dismissed with costs of \$3,500.

Avocats à l'audience :

Pour les appelantes :
Basile Chiasson, c.r.

Pour l'intimée :
Martin J. Siscoe

LA COUR

Déboute les appelantes et les condamne à des
dépens de 3 500 \$.

The judgment of the Court was delivered by

RICHARD J.A.

(Orally)

[1] Eric Cormier and Scarlett Cormier married in the early 1970s and separated in 2004. In 1980, Mr. Cormier's mother gifted certain lands to her children, including a cottage to him. From 1980 until 2002, the cottage property was the summer residence for Eric and Scarlett Cormier and their children. In 2002, the cottage was destroyed. In 2006, a parcel from the cottage property was sold to a neighbour. At the time, Mr. Cormier, acting through his solicitor, Charles Johnstone, obtained a waiver of interest from his wife. In effecting the transfer, Mr. Cormier deposed that he and his wife had occupied the property as a marital home.

[2] In 2007, the Canada Revenue Agency issued an Order for Seizure and Sale against Mr. Cormier and took steps to sell the cottage property. Instead of selling it to a stranger, Mr. Cormier sold the property to two of his nieces and used the proceeds of the sale to satisfy his debt to the Canada Revenue Agency. In effecting the transfer, Mr. Cormier deposed that the property had "not been occupied" as a marital home. Because they knew the property had been occupied as the Cormier family cottage, the two nieces inquired of their lawyer, Mr. Johnstone, who was also Mr. Cormier's lawyer in the transaction. Incidentally, Mr. Johnstone was also the lawyer who acted for Mr. Cormier when he had sold a parcel to the neighbour in 2006. Mr. Johnstone assured them that the property was, in fact, non-marital property. Thus reassured, the nieces proceeded with the purchase without the participation of their aunt Scarlett. The two nieces, the appellants Rachelle Rae Goral and Lori Ann Kierstead, mortgaged the property and built a cottage upon it.

[3] When Scarlett Cormier learned the cottage property had been sold without her knowledge or consent, she commenced an action to have the conveyance set aside. On February 4, 2013, a judge of the Court of Queen's Bench issued the order sought. The judge concluded that the cottage property had been a marital home and that

Ms. Cormier's consent to the transfer was necessary. Because he found both nieces had actual notice that the property had been one of Eric and Scarlett Cormier's marital homes, the judge ruled that the transaction could not be saved by ss. 19(2) and (3) of the *Marital Property Act*, S.N.B. 1980, c. M-1.1 (the *Act*) (since repealed and replaced by R.S.N.B. 2012, c. 107).

[4] Ms. Goral and Ms. Kierstead appeal the trial judge's decision. They allege he erred in concluding that the cottage property was a marital home and in not saving the transaction under s. 19 of the *Act*.

[5] The appellants do not allege any palpable and overriding errors in the judge's findings of fact, nor do they allege application of the wrong principles of law. They acknowledge the questions raised in this Court fall within the category of "mixed fact and law." Thus, unless some extricable error in principle can be identified, in which case a correctness standard might be applicable, the trial judge's decision "should not be overturned absent palpable and overriding error": *Housen v. Nikolaisen*, 2002 SCC 33, [2002] 2 S.C.R. 235, at para. 36. No such error has been demonstrated in the present case.

[6] The *Marital Property Act* provides that "[p]roperty that is or has been occupied by a person and his or her spouse as their family residence is a marital home" (s. 16(1)), and that a family can have "more than one marital home" (s. 16(2)). The *Act* prohibits a spouse from disposing of any interest in a marital home unless the other spouse joins in the instrument, consents to the disposition, has released all rights to the home or the rights have otherwise been released or the disposition authorized by a Court: s. 19(1). A disposition that contravenes s. 19(1) can be set aside unless the property was acquired by another "for value, in good faith and without notice that the property was at the time of disposition a marital home": s. 19(2). The person who acquires property that is conveyed in contravention of s. 19(1) can rely on an affidavit of the person making the disposition unless the purchaser has actual notice of facts to the contrary: s. 19(3).

[7] Invoking the definition of “marital property” in s. 1 of the *Marital Property Act*, Ms. Goral and Ms. Kierstead argue the cottage property was not marital property because it had been acquired by way of gift from Mr. Cormier’s mother. “Marital property” is defined to exclude property “that is not a family asset” that was acquired by way of a gift to one spouse only (emphasis added). This ground of appeal is devoid of any merit because, although Mr. Cormier acquired the cottage property by way of a gift from his mother, the property became a marital home when he and his spouse, together with their children, occupied it as a family residence. A marital home is specifically included as a family asset.

[8] Ms. Goral and Ms. Kierstead also submit that the conveyance of the cottage property should not have been set aside because they acquired it for value, in good faith and without notice that it was a marital home. In asserting that they did not have notice that the cottage property was a marital home, they rely on Mr. Cormier’s affidavit and on the advice Mr. Johnstone gave to them. This argument is untenable. Section 19(3) of the *Act*, which allows a person to rely on a marital property affidavit, is not applicable because Ms. Goral and Ms. Kierstead had actual notice that the property had been used as a family residence by Eric and Scarlett Cormier and their children. In fact, it is that notice that prompted them to inquire with their solicitor, who was representing all parties to the transaction. He was also the same solicitor who had acted for Mr. Cormier when he conveyed a parcel of the cottage property to a neighbour - a transaction in which he had deposed that he and his spouse had occupied the land as their marital home. The fact is that both they and their solicitor had actual knowledge that the property had been used as the Cormier family residence. The judge made a finding of fact to that effect, and that finding is unassailable. Moreover, the solicitor specifically knew Mr. Cormier considered it to be a marital home. There is nothing in the circumstances that would create an exception to the general rule that knowledge of the agent, in this case the solicitor, operates as notice to the principal: *Irving Oil Limited v. S & S Realty Ltd.* (1983), 48 N.B.R. (2d) 1, [1983] N.B.J. No. 212 (C.A.) (QL), at paras. 12-15. Any recourse Ms. Goral and Ms. Keirstead might have against their solicitor as a result of the advice they received from him was not an issue in this action.

[9] In a separate ground of appeal, the appellants submit that the judge disregarded both the fact of the existence of a mortgage on the property and the increase in the property's value resulting from their improvements to the land. This, too, is an unmeritorious argument. The fact is, the trial judge was aware of these circumstances and weighed them in the balance. As counsel for Scarlett Cormier rightfully points out, the Mortgagee, like the appellants, can always pursue its own remedies.

[10] For these reasons, I would dismiss the appeal. I would order Ms. Goral and Ms. Kierstead to pay to Scarlett Cormier costs in the amount of \$3,500, for which Ms. Goral and Ms. Kierstead will be jointly and severally liable.

LE JUGE RICHARD
(Oralement)

[1] Eric Cormier et Scarlett Cormier se sont mariés au début des années soixante-dix et se sont séparés en 2004. En 1980, la mère de M. Cormier a fait donation de biens-fonds à ses enfants, notamment d'un chalet à M. Cormier. De 1980 à 2002, le chalet a servi de résidence d'été aux Cormier et à leurs enfants. En 2002, le chalet a été détruit. En 2006, une parcelle du terrain du chalet a été vendue à un voisin. À l'époque, M. Cormier, par l'entremise de son avocat, M^e Charles Johnstone, a obtenu de son épouse une renonciation à son intérêt. Lors du transfert, M. Cormier a attesté que son épouse et lui avaient occupé le bien en tant que foyer matrimonial.

[2] En 2007, l'Agence du revenu du Canada a obtenu une ordonnance de saisie et vente contre M. Cormier et pris des dispositions en vue de la vente du chalet. Plutôt que de voir le chalet vendu à un étranger, M. Cormier l'a vendu à deux de ses nièces et il a affecté le produit de la vente à l'acquittement de sa dette envers l'Agence du revenu du Canada. Lors du transfert, M. Cormier a attesté que le bien n'avait [TRADUCTION] « pas été occupé » en tant que foyer matrimonial. Sachant que le bien avait servi de chalet familial aux Cormier, les deux nièces ont demandé conseil à leur avocat, M^e Johnstone, qui était également l'avocat du vendeur, M. Cormier. M^e Johnstone avait aussi agi pour M. Cormier, rappelons-le, lors de la vente d'une parcelle au voisin en 2006. M^e Johnstone a assuré aux nièces que le chalet était, de fait, un bien non-matrimonial. Rassurées, celles-ci ont procédé à l'achat sans la participation de leur tante Scarlett. Les deux nièces, Rachelle Rae Goral et Lori Ann Kierstead, partie appelante en l'espèce, ont hypothéqué le bien et y ont fait construire un chalet.

[3] Après avoir appris que le chalet avait été vendu à son insu, et sans son consentement, Scarlett Cormier a intenté une action en vue d'obtenir l'annulation du transport. Le 4 février 2013, un juge de la Cour du Banc de la Reine a rendu l'ordonnance demandée. Il a conclu que le chalet avait été un foyer matrimonial et que le consentement

de M^{me} Cormier au transfert était nécessaire. Parce qu'il a conclu en outre que les deux nièces avaient connaissance de fait de l'occupation du bien en tant que l'un des foyers matrimoniaux d'Eric et de Scarlett Cormier, le juge a décidé que les par. 19(2) et (3) de la *Loi sur les biens matrimoniaux*, L.N.-B. 1980, ch. M-1.1 (la *Loi*) (abrogée et remplacée depuis (L.R.N.-B. 2012, ch. 107)) ne permettaient pas de sauvegarder la vente.

[4] M^{mes} Goral et Kierstead appellent de la décision du juge du procès. Elles soutiennent qu'il a conclu erronément que le chalet était un foyer matrimonial et que l'art. 19 de la *Loi* ne permettait pas de sauvegarder la vente.

[5] Les appelantes n'invoquent ni erreurs manifestes et dominantes dans les conclusions de fait du juge, ni application des mauvais principes de droit. Elles reconnaissent que les questions soulevées ici appartiennent à la catégorie des « questions mixtes de fait et de droit ». Ainsi, à moins qu'une erreur de principe isolable ne soit relevée, auquel cas la norme de la décision correcte pourrait s'appliquer, la décision du juge du procès « ne doit pas être infirmée en l'absence d'erreur manifeste et dominante » (*Housen c. Nikolaisen*, 2002 CSC 33, [2002] 2 R.C.S. 235, par. 36). La démonstration d'une erreur de cet ordre n'a pas été faite.

[6] La *Loi sur les biens matrimoniaux* prévoit que « [l]es biens qu'une personne et son conjoint occupent ou ont occupés en tant que résidence familiale constituent un foyer matrimonial » (par. 16(1)), et qu'une famille peut avoir « plus d'un foyer matrimonial » (par. 16(2)). Elle interdit à un conjoint de disposer d'un intérêt dans un foyer matrimonial, sauf si l'autre conjoint est partie à l'acte, consent à la disposition ou a renoncé à tous ses droits sur le foyer, si le foyer est par ailleurs soustrait aux droits ou si la disposition a été autorisée par une cour (par. 19(1)). Une disposition contrevenant au par. 19(1) peut être annulée, à moins que le bien n'ait été acquis « moyennant contrepartie, de bonne foi et sans connaissance préalable du fait qu'il s'agissait d'un foyer matrimonial au moment de la disposition » (par. 19(2)). L'acquéreur d'un bien qui lui est transporté en violation du par. 19(1) peut se fier à l'affidavit de l'auteur de la

disposition, à moins d'avoir connaissance de fait du contraire de ce qu'y atteste l'auteur (par. 19(3)).

[7] Sur le fondement de la définition de « biens matrimoniaux », à l'article premier de la *Loi sur les biens matrimoniaux*, M^{mes} Goral et Kierstead avancent que le chalet n'était pas un bien matrimonial, parce que M. Cormier l'a acquis de sa mère par donation. La définition de « biens matrimoniaux » exclut de ces biens ceux qui ont été acquis par donation en faveur d'un seul conjoint, « exception faite de l'actif familial » (je souligne). Ce moyen d'appel est dénué de fondement, puisque, quoique M. Cormier ait acquis le chalet par donation, le bien est devenu un foyer matrimonial lorsque son épouse et lui, et leurs enfants, l'ont occupé en tant que résidence familiale. Le foyer matrimonial est expressément compris dans l'actif familial.

[8] M^{mes} Goral et Kierstead avancent aussi que le transport du chalet n'aurait pas dû être annulé, parce qu'elles l'ont acquis moyennant contrepartie, de bonne foi et sans connaissance préalable du fait qu'il s'agissait d'un foyer matrimonial. Elles s'appuient, pour affirmer qu'elles n'avaient pas connaissance préalable du fait que le chalet était un foyer matrimonial, sur l'affidavit de M. Cormier et sur les conseils de M^e Johnstone. L'argument est insoutenable. Le paragraphe 19(3) de la *Loi*, qui permet de se fier à un affidavit relatif à un bien matrimonial, est inapplicable ici, parce que M^{mes} Goral et Kierstead avaient connaissance de fait de l'usage du bien, par les Cormier et leurs enfants, en tant que résidence familiale. Cette connaissance est d'ailleurs ce qui les a poussées à demander conseil à leur avocat, qui représentait toutes les parties à la vente. Le même avocat avait agi pour M. Cormier lorsqu'il avait transporté une parcelle du terrain du chalet à un voisin – M. Cormier avait alors attesté que son épouse et lui avaient occupé le bien-fonds en tant que foyer matrimonial. En réalité, elles et leur avocat avaient connaissance de fait de ce que le chalet avait servi de résidence familiale aux Cormier. Le juge a tiré une conclusion de fait en ce sens et cette conclusion est inattaquable. Qui plus est, l'avocat savait pertinemment que M. Cormier avait considéré le chalet comme un foyer matrimonial. Rien dans les circonstances ne suscite une exception à la règle générale voulant que la connaissance que possède un mandataire, en

l'occurrence l'avocat, constitue un avis au mandant (*Irving Oil Ltd. c. S & S Realty Ltd.* (1983), 48 R.N.-B. (2^e) 1, [1983] A.N.-B. n^o 212 (C.A.) (QL), par. 12 à 15). Il n'a pas été question en l'espèce des recours que M^{mes} Goral et Kierstead pourraient exercer contre leur avocat par suite des conseils reçus de lui.

[9] Par un moyen distinct, les appelantes avancent que le juge n'a tenu aucun compte et du fait que le bien était grevé d'une hypothèque, et de l'augmentation de sa valeur par suite des améliorations qu'elles ont apportées au bien-fonds. Cet argument est sans fondement lui aussi. Le fait est que ces facteurs étaient connus du juge du procès et qu'ils ont pesé dans la balance. Comme le fait remarquer à bon droit l'avocat de Scarlett Cormier, il est loisible au créancier hypothécaire, comme aux appelantes, de demander réparation.

[10] Pour les motifs qui précèdent, je suis d'avis de débouter les appelantes. Je suis aussi d'avis de condamner M^{mes} Goral et Kierstead à des dépens de 3 500 \$ dont elles seront individuellement et conjointement redevables à Scarlett Cormier.