



ELSIE JOY WILLIAMS

APPELLANT

- and -

DAN GROVE, Power of Attorney for LLOYD
WATSON WILLIAMS

RESPONDENT

Motion heard by:
The Honourable Justice French

Date of hearing:
April 10, 2017

Date of decision:
April 10, 2017

Reasons delivered:
June 26, 2017

Counsel at hearing:

For the appellant:
Michael R. Young

For the respondent:
Allison Whitehead, Q.C.

ELSIE JOY WILLIAMS

APPELANT

-et-

DAN GROVE, fondé de pouvoir de LLOYD
WATSON WILLIAMS

INTIMÉ

Motion entendue par :
l'honorable juge French

Date de l'audience :
le 10 avril 2017

Date de la décision :
le 10 avril 2017

Motifs déposés :
le 26 juin 2017

Avocats à l'audience :

Pour l'appelante :
Michael R. Young

Pour l'intimé :
Allison Whitehead, c.r.

DECISION

[1] The appellant, Elsie Joy Williams, applied for a stay of proceedings pending her appeal of an order for the sale of land made by a judge of the Court of Queen's Bench pursuant to Rule 67 of the *Rules of Court*. Her motion for a stay was dismissed with reasons to follow. These are those reasons.

[2] The decision under appeal ordered the sale of land jointly owned by the appellant and her father, the respondent Lloyd Watson Williams (as represented by Dan Grove, by Power of Attorney). The order for sale had been requested by Mr. Williams in an application filed in February 2016 pursuant to Rule 67. The appellant opposed his application. In May 2016, she filed a Notice of Action claiming the properties they jointly owned had been promised to her by an agreement with Mr. Williams and her mother (and his wife), the late Dorothy Marilyn Williams. Her Statement of Claim requests, among other things, an order for specific performance requiring Mr. Williams to release his interest in the jointly owned properties.

[3] The authority to order a stay of proceedings is prescribed by Rule 62.26(3) and the applicable principles are those described by the Supreme Court in *Manitoba (Attorney General) v. Metropolitan Stores Ltd.*, [1987] 1 S.C.R. 110, [1987] S.C.J. No. 6 (QL) and *RJR-MacDonald Inc. v. Canada (Attorney General)*, [1994] 1 S.C.R. 311, [1994] S.C.J. No. 17 (QL). In short, the Court is required "to consider (1) whether the appeal poses a serious challenge to the decision under appeal, (2) whether the applicant would suffer irreparable harm without the stay, and (3) whether the balance of convenience favours the order sought": *Schelew v. Schelew* (2013), 407 N.B.R. (2d) 240, [2013] N.B.J. No. 226 (C.A.) (QL), per Richard J.A. at para. 9. See also, *Jardana v. New Brunswick Housing Corp.*, [2015] N.B.J. No. 69 (QL); *Zildjian v. Sabian Ltd. et al.* (2009), 342 N.B.R. (2d) 143, [2009] N.B.J. No. 15 (C.A.) (QL); and *Royal Bank of Canada et al. v. Murray* (2011), 384 N.B.R. (2d) 288, [2011] N.B.J. No. 509 (C.A.) (QL).

[4] The submissions of the parties focused on whether the appellant would suffer irreparable harm if the stay were not granted and/or whether the balance of convenience favoured a stay. Naturally, this required consideration of the dispute between the parties, and an understanding of how they came to jointly own the land at issue.

[5] Mr. Williams and his late wife, Marilyn, married in 1958. Marilyn Williams died on August 17, 2015. Mr. Williams is now 81 years of age. In addition to the appellant, they have two other children.

[6] In or around 1980, Mr. Williams acquired ownership of 1296 Route 105, Douglas, N.B. (“1296 Douglas”). The residence on this property was occupied by Mr. and Mrs. Williams as their marital home. The property has been in Mr. Williams’ family for almost 200 years.

[7] In 2004, Marilyn Williams’ mother, Elsie Myshrall, was moving out of her home on the neighboring property, 1272 Route 105, Douglas, New Brunswick (“1272 Douglas”). This property had been owned by her family for many years and Mrs. Williams wished to acquire it from her mother. The Williamses purchased the property and occupied it, as their marital home, until Mrs. Williams’ passing in August 2015. The \$110,000 purchase price was financed in part by a \$82,500 mortgage secured by the property. Mr. Williams continues to make the monthly payments of \$438, and the outstanding balance is approximately \$20,000.

[8] In September 2012, following the passing of Elsie Myshrall in 2009, Mr. and Mrs. Williams received from her estate two parcels of land adjacent to 1272 Douglas. One parcel is situated directly across Route 105 from 1272 Douglas. It is a strip of land between Route 105 and the Saint John River. When this parcel was conveyed by Elsie Myshrall’s estate to the Williamses, it was consolidated with 1272 Douglas. The record indicates that a residence cannot be constructed on this parcel. The second parcel is a woodlot of approximately 70 hectares. This parcel is located “behind” 1272 Douglas

(although a small portion of it runs along the westerly boundary of 1272 Douglas, to Route 105, giving the woodlot access to the road).

[9] In January 2013, Mr. and Mrs. Williams added the appellant to the title of both 1272 Douglas and the woodlot. The three of them held title as joint tenants.

[10] Mrs. Williams' Last Will and Testament, executed in June 2014, appointed the appellant as executrix. Mr. Williams is named as the alternate. The Will left Marilyn Williams' interest in 1272 Douglas and the woodlot to Joy Williams. The Will expressed a desire for the contents of 1272 Douglas to remain with and in the home. The Will directs the trustees to transfer to Watson Williams any interest the testatrix had in 1296 Douglas and a property in Campbellton, New Brunswick that was, at one time, occupied by them as a marital home.

[11] Shortly after Marilyn Williams' passing in August 2015, Mr. Williams moved out of 1272 Douglas and into 1296 Douglas. There is evidence of friction between the appellant, on the one hand, and Watson Williams and her two sisters, on the other.

[12] The appellant requested that her father transfer to her the jointly owned 1272 Douglas and woodlot. She claims her mother's Will contemplates this, and her father had agreed to do so before her passing. In the Statement of Claim for her action, the appellant alleges it was a mistake that her father's name was added to the title of the woodlot, and for the waterfront lot to have been added to 1272 Douglas, respectively. In other words, she submits it was intended that only she and her late mother would own the properties as joint tenants. Mr. Williams denies there was a mistake and he denies an obligation to convey his interest in 1272 Douglas or the woodlot to the appellant.

[13] As a consequence of the impasse, and because 1272 Douglas was unoccupied, in February 2016 Mr. Williams filed an application for an order for the sale of 1272 Douglas. He also sought an order for the appraisal of the woodlot, to determine if partition was feasible and to assess a value for income tax purposes should a sale occur.

His application was opposed by the appellant. In May 2016, she filed, in her capacity as executrix of the estate of Ms. Williams, a Notice of Action with Statement of Claim Attached seeking an order that Mr. Williams convey to her any interest he held in 1272 Douglas and the woodlot.

[14] The parties appeared before the Court of Queen's Bench on the application in May 2016. The Court ordered that 1272 Douglas be appraised, with the parties to share the cost. The appellant was directed to remove all personal effects from 1272 Douglas. The Court also ordered that the Notice of Action, originally filed by the estate of the late Marilyn Williams, be amended to include the appellant, Elsie Joy Williams, as a plaintiff in her personal capacity. Also included were directions with respect to examination for discovery in that proceeding. There was no order in relation to the woodlot. The application was adjourned *sine die*.

[15] Following the receipt of appraisals, Mr. Williams filed a motion, seeking directions, which was heard in October 28, 2016. The Court ordered the application be heard on January 20, 2017, including the hearing of any evidence from appraisers, surveyors or real estate agents. It would appear that, at both the May and October hearings, the issue of valuation of 1272 Douglas, as well as different suggestions for partitioning the property were raised – these would be the issues for the hearing in January. The order does not expressly restrict the January hearing to 1272 Douglas; however, the parties proceeded on this basis. There has been no hearing or order made in connection with the request made in the respondent's application to determine the value of the woodlot and/or whether partition of the woodlot would be realistic.

[16] Discovery in the action was held in December 2016.

[17] In January 2017, the appellant requested a date for the hearing of a motion to adjourn the January 20th hearing, and an abridgement of time for serving the Notice of Motion. She sought to have her action heard at the same time as, or immediately before, the hearing of the application. She explained the lateness of her request was caused by the

transcript of the discovery not being available until January 2017. Since there were less than ten days before the January 20th hearing, the relief claimed in the appellant's motion also included a request for an abridgement of time (for service of the Notice of Motion). It appears that a decision was made *ex parte* which either refused to set a date for the hearing of the motion (either in advance of, or at the commencement of, the January 20th hearing) and/or dismissed the request for an abridgement of time for service. In any case, the motion was not heard prior to or at the hearing.

[18] On January 20, the Court heard evidence to address the issue of whether 1272 Douglas should be partitioned or sold. It also heard evidence that if it is to be sold, the greatest recovery would be obtained through subdividing it and selling it as two parcels – that is, the house on one lot and a vacant lot, both of which would include a portion of the waterfront property. The judge concluded that 1272 Douglas should be sold. She reasoned that the parties are unable to agree on how the property should be dealt with, the appellant would not suffer “great hardship” if the property were sold (notwithstanding her strong sentimental attachment to the property), and the property could not be equitably partitioned. In concluding that the appellant would not suffer “great hardship” if the property were sold, the application judge noted “[s]he does not live in the house nor does she live in New Brunswick”. The appellant currently resides in Newfoundland and Labrador.

[19] In her motion for a stay pending appeal, the appellant submits the application judge erred in ordering the sale of 1272 Douglas while her claim against Mr. Williams remains unadjudicated. She emphasizes that if her action is successful she will be the sole owner of the property ordered to be sold. She submits that if a stay is not granted she will suffer irreparable harm, since damages will not be an adequate remedy for the loss of this portion of the family lands. She submits the balance of convenience favours the issuance of a stay.

[20] Mr. Williams maintains that the property must be sold. His affidavit evidence indicates he has been solely responsible for all expenses relating to the property

since moving out, including the monthly payments on the mortgage, insurance, property taxes, etc.

[21] Mr. Williams admits that the threshold is low for establishing the appeal poses a serious challenge to the underlying decision, and does not challenge this portion of the test for a stay. However, he submits the appellant has not established that she will suffer an irreparable harm if the property is sold or that the balance of convenience favours the granting of a stay.

[22] The order for sale relates to 1272 Douglas; it does not include the 70 hectare woodlot which is also claimed by the appellant. The order requires that the proceeds from a sale of 1272 Douglas be paid into court. Entitlement to the proceeds is yet to be determined. Prior to the distribution of any proceeds from the sale, the Court will have to determine each party's entitlement to a share in the proceeds, as required by Rule 67. Additionally, there will be an opportunity to have the Court consider whether any distribution should be made to Mr. Williams if the appellant's action has not been decided. I note that there was no meaningful suggestion the appellant would not be able to realize on any monetary judgment that she might recover against Mr. Williams should her appeal be successful and/or it is decided, in her action against Mr. Williams, she is entitled to an order requiring Mr. Williams to convey to her his interest in 1272 Douglas and the woodlot.

[23] The appellant's primary submission is that she will suffer irreparable harm because 1272 Douglas has sentimental value to her, being both a portion of the land of her maternal family and the land that her mother intended her to have. As mentioned, the application judge noted her strong sentimental attachment to the property; however, she concluded that the appellant would not suffer "great hardship", noting she does not live in the house and does not live in New Brunswick. While this assessment was made as part of a different analysis, these facts are relevant to the appellant's claim of irreparable harm. Moreover, the record evidences that the appellant has been open to selling the property. She even referred to Mr. Williams a potential buyer for both the 1272 Douglas

and the woodlot. While I do not doubt the appellant has a sentimental attachment to 1272 Douglas, she has not established that she will suffer irreparable harm as a consequence of her being left with only monetary compensation as a remedy, should her appeal and action ultimately succeed.

[24] I am also not satisfied that the balance of convenience favours a stay pending appeal. I accept that when viewed only from the perspective of sentimental value, the balance of convenience favours the appellant, since Mr. Williams does not appear to have a similar attachment to the property. However, there are other factors in this case that bear on this assessment. Mr. Williams has continued to pay the expenses in connection with this property since the death of his wife. The record shows he is on a fixed income and the property continues to be unoccupied. This gives rise to issues with respect to the condition of the property and insurance. There is no doubt that in many cases maintaining the status quo until all related disputes have been determined, is preferable or necessary in order to avoid an injustice. It is my view that this is not such a case and I am not persuaded the balance of convenience favours ordering a stay of proceedings pending appeal.

[25] It was for these reasons that I dismissed the appellant's motion for a stay.

DÉCISION

[Version française]

- [1] L'appelante, Elsie Joy Williams, a interjeté appel d'une ordonnance de vente d'un bien-fonds rendue par une juge de la Cour du Banc de la Reine en vertu de la règle 67 des *Règles de procédure*, et demandé que la procédure d'exécution de l'ordonnance soit suspendue en attendant l'issue de l'appel. J'ai rejeté la motion en suspension et indiqué que des motifs suivraient. Je donne ici ces motifs.
- [2] La décision frappée d'appel ordonnait la vente d'un bien-fonds que détenaient en propriété conjointe l'appelante et son père, l'intimé Lloyd Watson Williams (représenté par son fondé de pouvoir, Dan Grove). M. Williams avait sollicité l'ordonnance de vente par dépôt de la requête que prévoit la règle 67 en février 2016. L'appelante a contesté la requête. En mai 2016, elle a déposé un avis de poursuite dans lequel elle soutient que les biens détenus en propriété conjointe lui ont été promis par accord conclu avec son père et sa défunte mère, Dorothy Marilyn Williams (épouse de M. Williams). L'exposé de sa demande précise qu'est sollicitée, entre autres, une ordonnance d'exécution en nature qui contraindrait M. Williams à délaisser son intérêt dans les biens détenus en propriété conjointe.
- [3] La règle 62.26(3) habilite à ordonner la suspension et les principes applicables sont ceux que la Cour suprême a formulés dans *Manitoba (Procureur général) c. Metropolitan Stores Ltd.*, [1987] 1 R.C.S. 110, [1987] A.C.S. n° 6 (QL), et dans *RJR – MacDonald Inc. c. Canada (P.G.)*, [1994] 1 R.C.S. 311, [1994] A.C.S. n° 17 (QL). En résumé, l'analyse exige de la Cour « qu'elle détermine : 1) si l'appel met sérieusement en question la décision contestée, 2) si le requérant subira un préjudice irréparable sans la suspension, 3) si la prépondérance des inconvénients penche en faveur de l'ordonnance sollicitée » (*Schelew c. Schelew* (2013), 407 R.N.-B. (2^e) 240, [2013] A.N.-B. n° 226 (C.A.) (QL), le juge d'appel Richard, au par. 9). On pourra se reporter également à *Jardana c. Société d'habitation du Nouveau-Brunswick*,

[2015] A.N.-B. n° 69 (QL), à *Zildjian c. Sabian Ltd. et al.* (2009), 342 R.N.-B. (2^e) 143, [2009] A.N.-B. n° 15 (C.A.) (QL), et à *Royal Bank of Canada et al. c. Murray* (2011), 384 R.N.-B. (2^e) 288, [2011] A.N.-B. n° 509 (C.A.) (QL).

[4] Les parties ont débattu avant tout si l'appelante, sans la suspension, subirait un préjudice irréparable, et si la prépondérance des inconvénients joue en faveur de la suspension. Il a naturellement fallu, afin d'en juger, examiner le litige opposant les parties et comprendre de quelle façon elles en étaient venues à la propriété conjointe du bien-fonds.

[5] M. Williams et Marilyn, sa défunte épouse, se sont mariés en 1958. Marilyn Williams est décédée le 17 août 2015. M. Williams est âgé aujourd'hui de quatre-vingt-un ans. Lui et son épouse ont eu, en plus de l'appelante, deux enfants.

[6] Vers 1980, M. Williams a acquis la propriété du 1296, route 105, à Douglas, au Nouveau-Brunswick (« 1296, route 105 »). M. et M^{me} Williams ont occupé la maison et en ont fait leur domicile matrimonial. Le bien se transmet dans la famille de M. Williams depuis près de deux cents ans.

[7] En 2004, la mère de M^{me} Williams, Elsie Myshrall, quittait sa maison du bien voisin, le 1272, route 105, à Douglas (« 1272, route 105 »). Ce bien était la propriété de sa famille depuis des années et M^{me} Williams souhaitait l'acquérir. Les Williams l'ont acheté de M^{me} Myshrall et en ont occupé la maison, qui est devenue leur domicile matrimonial, jusqu'au décès de M^{me} Williams en août 2015. L'achat, fait au prix de 110 000 \$, a été financé en partie par un prêt hypothécaire de 82 500 \$ garanti par le bien. M. Williams acquitte toujours les mensualités de 438 \$; le solde est de quelque 20 000 \$.

[8] En septembre 2012, à la suite du décès d'Elsie Myshrall en 2009, M. et M^{me} Williams ont reçu de sa succession deux parcelles adjacentes au 1272, route 105. La première se trouve en face, de l'autre côté de la route 105. Elle forme une bande de terrain bordée par la route 105 et par la rivière Saint-Jean. Lors de son transport aux

Williams par la succession d'Elsie Myshrall, cette parcelle a été jointe au 1272, route 105. Le dossier indique qu'aucune habitation ne peut y être construite. La seconde parcelle est un terrain boisé d'environ soixante-dix hectares. Elle est située « derrière » le 1272, route 105 (sauf un petit morceau de la parcelle, qui longe la limite ouest du 1272 et confère au terrain boisé un accès à la route 105).

[9] En janvier 2013, M. et M^{me} Williams ont fait ajouter le nom de l'appelante aux titres du 1272, route 105, et du terrain boisé. Tous trois en étaient tenants conjoints.

[10] Le testament de M^{me} Williams, signé en juin 2014, nommait l'appelante exécutrice. M. Williams y était nommé substitut. Le testament léguait à Joy Williams l'intérêt de Marilyn Williams dans le 1272, route 105, et dans le terrain boisé. Le désir y était exprimé que le contenu du 1272 demeure dans le domicile. Le testament enjoignait aux fiduciaires de transférer à Watson Williams l'intérêt de la testatrice dans le 1296, route 105, et un bien situé à Campbellton qui, à une certaine époque, avait été leur domicile matrimonial.

[11] Peu après le décès de M^{me} Williams en août 2015, M. Williams a quitté le 1272, route 105, pour emménager de nouveau au 1296. La preuve est indicative de frictions entre l'appelante, d'une part, ses deux sœurs et Watson Williams, d'autre part.

[12] L'appelante a demandé que son père lui transfère le terrain boisé et le 1272, route 105, biens détenu par eux en propriété conjointe. Elle soutient que le testament de sa mère l'envisageait et que son père, avant le décès, avait accepté de le faire. Dans l'exposé de sa demande dans l'action qu'elle lui intente, l'appelante soutient que l'ajout du nom de son père au titre du terrain boisé et la jonction du lot riverain au 1272, route 105, étaient des erreurs. En d'autres termes, elle avance qu'il était prévu que seules sa mère et elle seraient propriétaires des biens en tenance conjointe. M. Williams nie qu'il y ait eu erreur et qu'il ait l'obligation de transporter à l'appelante son intérêt dans le 1272, route 105, ou dans le terrain boisé.

[13] En conséquence de l'impasse, et parce que le 1272, route 105, était inoccupé, M. Williams a déposé une requête, en février 2016, priant la Cour d'ordonner la vente du bien-fonds. Il demandait également à la Cour d'ordonner que le terrain boisé soit évalué, afin de savoir si un partage était possible et d'établir une valeur qui servirait à déterminer l'impôt sur le revenu en cas de vente. L'appelante a contesté la requête. En mai 2016, elle a déposé, en sa qualité d'exécutrice de la succession de M^{me} Williams, un avis de poursuite accompagné d'un exposé de la demande priant la Cour d'ordonner que M. Williams lui transporte son intérêt, s'il en est, dans le 1272, route 105, et dans le terrain boisé.

[14] Les parties ont comparu devant la Cour du Banc de la Reine, pour l'audition de la requête, en mai 2016. La Cour a ordonné que le 1272, route 105, soit évalué et que les parties en partagent les frais. Il était enjoint à l'appelante de retirer du 1272 tous les effets personnels. La Cour ordonnait également une modification de l'avis de poursuite, déposé à l'origine par la succession de Marilyn Williams, qui joindrait à la partie demanderesse l'appelante, Elsie Joy Williams, à titre personnel. En outre, des directives étaient données en vue des interrogatoires préalables dans l'action. Rien n'était ordonné en ce qui concerne le terrain boisé. La Cour a ajourné la requête *sine die*.

[15] Après avoir reçu des évaluations, M. Williams a déposé une motion, entendue le 28 octobre 2016, sollicitant de la Cour des directives. La Cour a ordonné que la requête soit entendue le 20 janvier 2017, de même que les témoignages d'évaluateurs, d'arpenteurs ou d'agents immobiliers, le cas échéant. Il semblerait que les parties aient abordé, aux audiences de mai et d'octobre, la question de la valeur du 1272, route 105, et diverses suggestions de partage du bien – l'audience de janvier porterait sur ces questions. L'ordonnance rendue ne prescrivait pas expressément que l'audience de janvier devait avoir pour seul objet le 1272, route 105, mais les parties ont agi comme s'il en était ainsi. L'autre demande qui avait été formulée dans la requête de l'intimé, demande visant à obtenir une évaluation du terrain boisé ou une opinion jugeant si le projet d'un partage était réaliste, ou l'une et l'autre, n'a donné lieu ni à une ordonnance ni à la tenue d'une audience.

[16] Les interrogatoires préalables dans l'action intentée par l'appelante ont eu lieu en décembre 2016.

[17] En janvier 2017, l'appelante a demandé à la Cour de fixer une date pour l'audition d'une motion qui solliciterait l'ajournement de l'audience du 20 janvier, et d'abrégé le délai de signification de l'avis de motion. L'appelante souhaitait que son action soit instruite au même moment que la requête, ou immédiatement avant. Elle a expliqué qu'elle avait présenté tardivement sa demande parce que la transcription des interrogatoires préalables n'avait été obtenue qu'en janvier 2017. Comme il restait moins de dix jours avant l'audience du 20 janvier, sa motion en ajournement sollicitait aussi de la Cour un abrégement de délai (délai de signification de l'avis de motion). Il semble qu'une décision *ex parte* ait été rendue et que la Cour ait, soit refusé de désigner une date pour l'audition de la motion (avant l'audience du 20 janvier, ou encore à l'ouverture de l'audience), soit rejeté la demande d'abrégement du délai de signification. Quoiqu'il en soit, la motion n'a été entendue ni lors de l'audience ni auparavant.

[18] Le 20 janvier, la Cour a entendu la preuve des parties en ce qui a trait à l'opportunité de partager ou de vendre le 1272, route 105. La preuve précisait que, si le bien devait être vendu, le plus avantageux serait de le lotir et de le vendre en deux parcelles – un lot comprendrait la maison, l'autre serait vacant, et une partie du bien riverain demeurerait rattachée à chacun des lots. La juge a conclu que le 1272, route 105, devait être vendu. Elle a estimé que les parties étaient incapables de s'entendre sur ce qu'il fallait faire du bien, que l'appelante ne subirait pas [TRADUCTION] « de grandes difficultés » s'il était vendu (malgré son attachement profond à cette propriété) et qu'un partage équitable du bien était impossible. La conclusion de la juge saisie de la requête que l'appelante ne vivrait pas [TRADUCTION] « de grandes difficultés » si le bien était vendu s'appuyait sur cette observation : [TRADUCTION] « Elle n'habite pas la maison et n'habite pas non plus au Nouveau-Brunswick ». L'appelante réside actuellement à Terre-Neuve-et-Labrador.

[19] Dans sa motion en suspension en attendant l'issue de l'appel, l'appelante soutient que la juge saisie de la requête a commis une erreur en ordonnant la vente du 1272, route 105, alors qu'aucune décision n'avait été rendue dans sa poursuite contre M. Williams. Elle fait valoir que, si l'action qu'elle intente est accueillie, elle sera l'unique propriétaire du bien dont la vente a été ordonnée. Elle avance qu'elle subira un préjudice irréparable si la suspension n'est pas accordée, puisque des dommages-intérêts n'apporteront pas une réparation adéquate pour la perte de cette partie d'un patrimoine familial. Elle affirme que la prépondérance des inconvénients joue en faveur de l'octroi de l'ordonnance.

[20] M. Williams maintient que le bien doit être vendu. La preuve par affidavit qu'il a présentée indique qu'il assume seul toutes les dépenses du bien depuis son déménagement, dont les mensualités hypothécaires, les primes d'assurance et l'impôt foncier.

[21] M. Williams reconnaît que démontrer que l'appel met sérieusement en question la décision exige assez peu, et ne conteste pas que cette partie du critère d'octroi d'une suspension est remplie. Il soutient toutefois que l'appelante n'a établi ni qu'elle subira un préjudice irréparable si le bien est vendu ni que la prépondérance des inconvénients joue en faveur de l'octroi de la suspension.

[22] L'ordonnance de vente porte sur le 1272, route 105; elle ne s'étend pas au terrain boisé de soixante-dix hectares que l'appelante réclame aussi. L'ordonnance prescrit que le produit de la vente sera consigné à la cour. Une décision doit encore être rendue sur le droit au produit de cette vente. En application de la règle 67, la Cour devra établir le droit de chacune des parties à une part du produit de la vente avant de le distribuer. En outre, il sera possible de demander à la Cour de déterminer si une part doit être remise à M. Williams, le cas advenant qu'aucune décision n'ait été rendue sur l'action intentée par l'appelante. Je note que nul n'a réellement prétendu que l'appelante serait incapable de recouvrer de M. Williams le montant du jugement pécuniaire qu'elle pourrait obtenir si son appel était accueilli ou s'il était décidé, dans son action contre

M. Williams, qu'elle a droit à une ordonnance exigeant qu'il lui transporte son intérêt dans le 1272, route 105, et dans le terrain boisé.

[23] L'appelante soutient essentiellement qu'elle subira un préjudice irréparable, du fait que le 1272, route 105, a pour elle une valeur sentimentale – partie de son patrimoine maternel, il est le bien-fonds que sa mère entendait lui transmettre. Nous avons vu que la juge saisie de la requête a pris acte de son attachement profond au bien; elle a cependant constaté que l'appelante n'habitait pas la maison, n'habitait pas non plus le Nouveau-Brunswick, et conclu qu'elle ne vivrait pas [TRADUCTION] « de grandes difficultés ». Quoique cette appréciation ait été donnée dans le contexte d'une autre analyse, les faits relevés demeurent pertinents du point de vue du préjudice irréparable invoqué par l'appelante. De plus, il ressort du dossier que l'appelante s'est montrée ouverte à une vente du bien. Elle a même adressé à M. Williams un acheteur qui était intéressé tant au 1272, route 105, qu'au terrain boisé. Bien que je ne doute pas de l'attachement de l'appelante au 1272, route 105, elle n'a pas établi que, à supposer que son appel et son action soient accueillis, elle subira un préjudice irréparable si la seule réparation qui s'offre à elle consiste en un dédommagement pécuniaire.

[24] Je ne suis pas convaincu non plus que la prépondérance des inconvénients joue en faveur d'une suspension en attendant l'issue de l'appel. Je reconnais que, si l'on s'en tient à la valeur sentimentale, la prépondérance des inconvénients joue en faveur de l'appelante, puisque M. Williams ne semble pas avoir le même attachement au bien. D'autres facteurs entrent en ligne de compte cependant. Depuis le décès de son épouse, M. Williams acquitte les dépenses qu'entraîne le bien. Le dossier indique qu'il reçoit un revenu fixe et que la maison demeure inoccupée. Des questions d'assurance et d'état de la propriété se posent. Il ne fait aucun doute qu'il est souvent préférable ou nécessaire, pour éviter une injustice, de maintenir le statu quo jusqu'à ce que l'ensemble des différends soit résolu. J'estime toutefois que le cas ne se présente pas en l'espèce, et je ne suis pas persuadé que la prépondérance des inconvénients joue en faveur d'une ordonnance qui imposerait la suspension de la procédure d'exécution en attendant l'issue de l'appel.

[25] Les motifs qui précèdent sont ceux qui m'ont conduit à rejeter la motion en suspension présentée par l'appelante.