

COURT OF APPEAL OF
NEW BRUNSWICK



COUR D'APPEL DU
NOUVEAU-BRUNSWICK

52-10-CA

LOUIS RAYMOND DEBLY

APPELLANT

- and -

ROTHESAY, a town pursuant to Regulation 85-6
of the *Municipalities Act*, R.S.N.B. 1973, c. M-22

RESPONDENT

Debly v. Rothesay (Town), 2010 NBCA 80

CORAM:

The Honourable Justice Larlee
The Honourable Justice Robertson
The Honourable Justice Richard

Appeal from a decision of the Court of Queen's
Bench:
March 19, 2010

History of Case:

Decision under appeal:
2010 NBQB 102

Preliminary or incidental proceedings:
N/A

Appeal heard:
October 19, 2010

Judgment rendered:
November 10, 2010

Counsel at hearing:

For the appellant:
Scott Larson

For the respondent:
Mel K. Norton and
Matthew Letson

LOUIS RAYMOND DEBLY

APPELANT

- et -

ROTHESAY, une ville conformément au
Règlement 85-6 pris en vertu de la *Loi sur les
municipalités*, L.R.N.-B. 1973, ch. M-22

INTIMÉE

Debly c. Rothesay (Ville de), 2010 NBCA 80

CORAM :

L'honorable juge Larlee
L'honorable juge Robertson
L'honorable juge Richard

Appel d'une décision de la Cour du Banc de la
Reine :
Le 19 mars 2010

Historique de la cause :

Décision frappée d'appel :
2010 NBBR 102

Procédures préliminaires ou accessoires :
s.o.

Appel entendu :
Le 19 octobre 2010

Jugement rendu :
Le 10 novembre 2010

Avocats à l'audience :

Pour l'appelant :
Scott Larson

Pour l'intimée :
Mel K. Norton et
Matthew Letson

THE COURT

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

LA COUR

Rejette l'appel avec dépens de 3 500 \$.

The following is the judgment delivered by

THE COURT

[1] The principal issue raised on this appeal is whether the application judge erred in granting the respondent Town's request for an order prohibiting the appellant from using his property in a manner inconsistent with the applicable zoning by-law. The appellant maintains that the application should have been converted to an action, pursuant to Rule 38.09(b) of the *Rules of Court*, because of the existence of a "substantial dispute of fact".

[2] The lands in question are located within a "rural zone" which allows for use as a single family home, public park or playground. At one point, the following equipment was parked on the appellant's residential property: 2 dump trucks, a bulldozer, a smaller bulldozer, a tractor trailer with a pulp trailer attached, an excavator with a rock crusher, a flat bed trailer, a forklift, an industrial size press, two storage trailers, a one-ton flatbed truck, a forestry machine and a tractor without trailer attached. There was also evidence of repairs being carried out to some equipment and evidence of work being done by people not living on the property. Based on the Town's affidavits, the application judge ordered the appellant to cease "all commercial activity including the parking, storage, servicing or repairing of trucks, tractors, trailers or other commercial vehicles".

[3] The appellant did not deny that the vehicles and equipment had been parked on his property and that repairs to one of the vehicles had occurred. What the appellant objects to is the application judge's refusal to accept the explanations which the appellant offered in his affidavits as to the reasons underscoring the parking and repair of vehicles and equipment. In essence, the appellant argues his use of his property with respect to the vehicles and equipment is consistent with another's residential use of his or her lands. For example, the appellant maintains that the dump trucks are used to provide transportation to and from work for himself and his brother, who lives with the appellant. Another example is the need to have a forklift on the property. The appellant maintains

that because of neck and back injuries, he is unable to “transport” wood to his garage. The bulldozer(s) is needed to plow the driveway during the winter months. Based on a continuum of similar rationales, the appellant sought to persuade the application judge that what the appellant was doing on his property is compatible with what one would reasonably expect to see within a residential zone. As there were competing affidavits, the appellant insisted that a trial on the merits was required.

[4] In our view, the appellant did not succeed before the application judge because the explanations obviously lack credibility when measured against the intensity of vehicle and equipment accumulation. It is one thing to insist that the parking of a single dump truck vehicle on a residential lot ought to be permitted within a residential zone and quite another to sanction the parking of four trucks. It is one thing to have and use a small ride-on tractor with a wagon for the purpose of moving wood from one place to another on the lot and quite another to purchase and use a commercial forklift to raise and lower pallets of wood to be used for home heating. Not everyone would expect to see a bulldozer being used to plow snow in the winter time. Appearances are not deceiving. The objective test applied by the application judge was the correct one. The inferences which the application judge drew from the documentary evidence are consonant with common sense.

[5] We have not been persuaded that the application judge committed reversible error. His reasons for decision are as comprehensive as they are persuasive and, therefore, the appeal is dismissed with costs of \$3,500.

LA COUR

- [1] La principale question soulevée dans le cadre du présent appel est celle de savoir si le juge saisi de la requête a commis une erreur en faisant droit à la demande de la Ville visant à obtenir une ordonnance interdisant à l'appelant d'utiliser son bien-fonds d'une façon qui est incompatible avec l'arrêté de zonage applicable. L'appelant affirme que la requête aurait dû être convertie en action conformément à la règle 38.09b) des *Règles de procédure*, en raison de l'existence d'une « contestation importante des faits ».
- [2] Le bien-fonds en question est situé dans une [TRADUCTION] « zone rurale » où les usages permis sont les suivants : habitation unifamiliale, parc public ou terrain de jeu. À un certain moment, le matériel suivant était stationné sur le bien résidentiel de l'appelant : deux camions à benne, un bouteur, un bouteur plus petit, un camion gros porteur auquel était attelée une semi-remorque porte-grumes, une excavatrice munie d'un concasseur de roche, une remorque à plateau, un chariot élévateur à fourche, une presse de taille industrielle, deux remorques servant à l'entreposage, un camion d'une tonne à plateau, une machine servant à l'exploitation forestière et un tracteur auquel aucune remorque n'était attelée. Des éléments de preuve ont également établi que des réparations étaient effectuées sur une partie de cet équipement et que des travaux étaient accomplis par des personnes qui ne vivaient pas sur le bien-fonds. Sur la foi des affidavits déposés par la Ville, le juge saisi de la requête a ordonné à l'appelant de cesser [TRADUCTION] « toute activité commerciale, y compris le stationnement, l'entreposage, l'entretien ou la réparation de camions, de tracteurs, de remorques ou d'autres véhicules commerciaux ».
- [3] L'appelant n'a pas nié que les véhicules et le matériel en question avaient été stationnés sur son bien-fonds et que des réparations avaient été faites à l'un des véhicules. Ce que l'appelant conteste, c'est le refus du juge saisi de la requête d'accepter les raisons qu'il a fournies dans ses affidavits afin d'expliquer pourquoi des véhicules et

du matériel étaient stationnés et réparés. Essentiellement, l'appelant prétend que l'usage qu'il fait de son bien-fonds, en ce qui concerne les véhicules et le matériel en question, est compatible avec l'usage à des fins résidentielles auquel toute personne peut affecter son bien. Par exemple, l'appelant prétend que les camions à benne servent à les transporter, lui et son frère, lequel habite chez l'appelant, jusqu'à leur lieu de travail et à les en ramener. Il mentionne également, en guise d'exemple, la nécessité d'avoir un chariot élévateur à fourche sur le bien-fonds. L'appelant soutient qu'en raison de lésions au dos et au cou, il est incapable de [TRADUCTION] « transporter » du bois jusqu'à son garage. Le ou les boteurs sont nécessaires pour déneiger l'entrée pendant les mois d'hiver. S'appuyant sur une série de justifications similaires, l'appelant a essayé de convaincre le juge saisi de la requête que ce qu'il faisait sur son bien-fonds était compatible avec ce à quoi on serait raisonnablement en droit de s'attendre dans une zone résidentielle. Puisqu'il y avait des affidavits contradictoires, l'appelant a insisté pour soutenir qu'il fallait tenir un procès sur le fond.

[4] À notre avis, si l'appelant n'a pas eu gain de cause devant le juge saisi de la requête, c'est parce qu'il est évident que les explications manquent de crédibilité lorsqu'on les évalue à la lumière de l'intensité avec laquelle les véhicules et l'équipement étaient accumulés. Insister pour prétendre que le stationnement d'un unique camion à benne sur un lot à usage d'habitation devrait être permis dans une zone résidentielle est une chose, avaliser le stationnement de quatre camions est tout autre chose. Posséder et utiliser un petit tracteur à siège muni d'un chariot pour déplacer du bois d'un endroit à l'autre sur le lot est une chose, acheter et utiliser un chariot élévateur à fourche commercial pour soulever et déposer des palettes de bois destiné au chauffage domestique est tout autre chose. Ce n'est pas tout le monde qui s'attendrait à ce qu'on se serve d'un boteur pour chasser la neige en hiver. Les apparences ne sont pas trompeuses. Le critère objectif qu'a appliqué le juge saisi de la requête était le bon critère. Les inférences qu'il a tirées à partir de la preuve documentaire sont conformes au bon sens.

[5] On ne nous a pas convaincus que le juge saisi de la requête a commis une erreur justifiant l'infirmation de sa décision. Ses motifs de jugement sont aussi détaillés que convaincants et l'appel est donc rejeté avec dépens de 3 500 \$.