

COURT OF APPEAL OF
NEW BRUNSWICK



COUR D'APPEL DU
NOUVEAU-BRUNSWICK

127-10-CA

RODRIGUE MICHAUD and GINETTE
MICHAUD

RODRIGUE MICHAUD et GINETTE
MICHAUD

APPELLANTS

APPELANTS

- and -

- et -

DRUMMOND (village of)

DRUMMOND (village de)

RESPONDENT

INTIMÉ

Michaud v. Drummond (village of), 2012 NBCA
17

Michaud c. Drummond (village de), 2012 NBCA
17

CORAM:

The Honourable Justice Larlee
The Honourable Justice Deschênes
The Honourable Justice Richard

CORAM :

L'honorable juge Larlee
L'honorable juge Deschênes
L'honorable juge Richard

Appeal from a decision of the Court of Queen's
Bench:
September 13, 2010

Appel d'une décision de la Cour du Banc de la
Reine :
Le 13 septembre 2010

History of Case:

Historique de la cause :

Decision under appeal:
N/A

Décision frappée d'appel :
S.O.

Preliminary or incidental proceedings:
N/A

Procédures préliminaires ou accessoires :
S.O.

Appeal heard:
November 10, 2011

Appel entendu :
Le 10 novembre 2011

Judgment rendered:
February 23, 2012

Jugement rendu :
Le 23 février 2012

Reasons for judgment by:
The Honourable Justice Deschênes

Motifs de jugement :
L'honorable juge Deschênes

Concurred in by:
The Honourable Justice Larlee
The Honourable Justice Richard

Souscrivent aux motifs :
L'honorable juge Larlee
L'honorable juge Richard

Counsel at hearing:

Avocats à l'audience :

For the appellants:

Pour les appelants :

Rodrigue and Ginette Michaud appeared in person

Rodrigue et Ginette Michaud ont comparu en personne

For the respondent:
Basile Chiasson, Q.C.

Pour l'intimé :
Basile Chiasson, c.r.

THE COURT

LA COUR

The appeal is allowed with disbursements of \$1,500.00 awarded to the appellants.

L'appel est accueilli avec débours de 1 500 \$ accordés aux appelants.

Le jugement de la Cour rendu par

LE JUGE DESCHÊNES

I. Mise en situation

[1] Le village de Drummond a déposé une requête en Cour du Banc de la Reine sollicitant une ordonnance enjoignant les Michaud à démanteler une clôture qui n'est pas conforme à son arrêté municipal. Les Michaud ont invoqué le principe du droit acquis comme moyen de défense et font valoir que l'installation de leur clôture de bétail constitue un usage dérogatoire légal.

II. Les faits

[2] La preuve devant la juge de la requête était entièrement documentaire. Il s'agit de quelques documents assermentés fournis par le village de Drummond et les Michaud. Somme toute, on peut dire que les faits ne sont pas contestés.

[3] La terre familiale des Michaud est d'une superficie d'environ 46 acres et a été exploitée comme petite ferme agricole depuis 1946.

[4] La preuve incontestée démontre que les Michaud ont toujours fait l'élevage du bétail sur cette terre et que lors du décès du père de l'appelant, Rodrigue Michaud, en 1984, il y avait 19 vaches dans les enclos, et d'autres animaux se sont ajoutés par la suite. De plus, les Michaud cultivaient des patates et du blé depuis ce temps.

[5] Au cours des années, les activités agricoles se déplaçaient d'un endroit à l'autre sur le terrain. Les animaux se retrouvaient parfois sur le terrain longeant la rue Tobique alors que la culture du sol se faisait à un autre endroit. De 1946 à 2002, une

clôture de bétail d'une hauteur de 48 pouces longeait la rue Tobique afin d'assurer que le bétail ne dépasse pas les bornes du terrain.

[6] En 2002, les Michaud ont loué la partie avant de leur ferme qui longe la rue Tobique pour la semence de la patate. Afin de faciliter l'accès à cette partie du terrain, ils ont démantelé la clôture de bétail longeant la rue Tobique, prenant soin de garder les autres parties de l'enclos qu'il n'était pas nécessaire de démanteler. Toutefois, les Michaud ont toujours continué l'élevage des animaux sur une autre partie de leur terre et l'exploitation agricole du terrain n'a jamais cessé. En 2008, lorsque la culture de la patate sur le terrain avant de leur ferme tira à sa fin, les Michaud ont réinstallé la clôture de bétail qu'ils avaient démantelée en 2002, puisque le bétail en élevage à cette époque, (dont les chevaux et la vache) risquait de s'échapper du terrain sur la rue Tobique sans cet enclos.

[7] Entre temps, en 2006, le village de Drummond avait adopté l'arrêté municipal n° 75, qui interdisait la construction dans le village d'une clôture d'une hauteur de plus de 29.5 pouces sur un terrain avant tel celui des Michaud qui longeait la rue Tobique. Lorsque l'arrêté municipal a été adopté, il n'y avait aucune clôture sur le terrain avant des Michaud. Personne ne remet en question le fait que la clôture agricole que les Michaud ont réinstallée en 2008 a une hauteur d'au moins 48 pouces et qu'elle n'est pas conforme à l'arrêté du village de Drummond.

III. La position des parties

[8] Pour le village de Drummond, la seule question en litige est de savoir si le droit acquis que fait valoir les Michaud leur permet de se soustraire aux obligations que leur impose l'arrêté municipal en question.

[9] Les Michaud, en revanche, prétendent que l'installation d'une clôture de bétail d'une hauteur d'au moins 48 pouces fait partie intégrante de l'exploitation d'une ferme agricole, où l'élevage de bétail et la culture du sol sont continus depuis 1946, et où

la rotation des activités agricoles à différents endroits sur le terrain est chose courante. Pour eux, le démantèlement de la clôture en 2002 pour permettre la semence des patates sur la partie avant de leur terrain ne constitue pas une interruption de leurs droits acquis. Les Michaud ont résumé ainsi leur argument : « Si j'ai mon droit acquis pour garder des animaux, j'ai mon droit acquis de faire de la clôture pour garder des animaux »

[10] La juge de la requête a d'ailleurs bien capté le sens de l'argument principal des Michaud en ces termes :

Donc ici, ce que M. et Mme Michaud allèguent c'est qu'ils avaient des droits acquis et si je comprends bien, ils veulent dire que puisque ça fait tant d'années qu'ils avaient des animaux sur la propriété et que c'était une ferme agricole, qu'ils devraient pouvoir continuer toutes les activités nécessaires pour poursuivre leur entreprise agricole, qui veut dire mettre ou enlever les clôtures [...] qu'ils n'ont plus besoin à cause qu'ils font de la semence au lieu des animaux. Donc, selon eux, puisque l'entreprise existe depuis 1946, qu'eux même l'ont reçue en '84 [des parents de M. Michaud] ils semblent croire qu'ils ont des droits acquis.

IV. La décision du juge

[11] Selon la juge de la requête, les Michaud avaient un droit acquis, mais ce droit se rattachait plutôt au genre de clôture qu'ils avaient installée depuis 1946 et avant le démantèlement de 2002; ce démantèlement pour une période prolongée a eu comme conséquence la perte du droit acquis lié à ce genre de clôture. Voici d'ailleurs comment elle perçoit ce droit acquis :

Donc si la clôture avait été là et puis que vous n'aviez rien fait après que l'arrêté avait passé, évidemment je serais ici aujourd'hui et puis je dirais au village de Drummond : « Il avait un droit acquis là-dedans, c'était déjà là. Vous ne pouvez pas changer quelque chose qui existait au moment que vous avez passé votre arrêté. » Donc, c'est ça que avoir un droit acquis dans une clôture voudrait dire, ça voudrait dire que la clôture était là quand l'arrêté a passé.

[...] Donc, le fait que de 2002 à 2008 vous n'aviez plus de clôture en avant, je ne peux pas conclure que vous aviez un droit acquis puisque la clôture n'était plus là.

V. Analyse et décision

[12] Avant de commencer, il y a lieu de faire une certaine rectification de forme. L'intitulé de cause original désignait l'intimé comme le « Village de Drummond ». Toutefois, aux termes du par. 55(1) du règlement 85-6 pris en vertu de la *Loi sur les municipalités*, L.R.N.-B. 1973, ch. M-22, « [l]e village appelé Village of Drummond est maintenu et le nom du village est Drummond ». Par conséquent, il y a lieu de désigner l'intimé comme étant « Drummond (village de) » ainsi que nous l'avons fait en l'espèce.

[13] Les principales conditions d'existence des droits acquis ont été résumées par la Cour d'appel du Québec dans l'arrêt *Huot c. Ange-Gardien (Paroisse)*, [1992] J.Q. n° 1074 (C.A.) (QL). Je ne vois aucun obstacle à leur application en l'espèce et je cite :

- a) Les droits acquis n'existent que lorsque l'usage dérogatoire antérieur à l'entrée en vigueur des dispositions prohibant un tel usage était légal.
- b) L'usage existait en réalité puisque la seule intention du propriétaire ou de l'usage ne suffit pas.
- c) Le même usage existe toujours ayant été continué sans interruption significative.
- d) Les droits acquis avantagent l'immeuble qui en tire profit. De tels droits ne sont pas personnels mais cessibles, suivent l'immeuble dont ils sont l'accessoire.

- e) Ils ne peuvent être modifiés quant à leur nature et parfois quant à leur étendue, bien que les activités dérogatoires peuvent être intensifiées en certains cas.
- f) La seule qualité de propriétaire ne suffit pas quant aux droits acquis.

[14] En l'espèce, si les droits acquis existent, c'est en fonction du bien-fonds de 46 acres et de l'usage que les Michaud en ont fait depuis 1946. Sur ce point précis, il est incontestable que les Michaud ont exploité une petite ferme agricole et que les deux activités principales ont toujours été l'élevage de bétail en petite quantité et la culture du sol et ce, sans interruption, depuis 1946.

[15] Il est vrai que, pour une période de 6 ans, la partie avant du bien-fonds a servi à semer des patates et que la clôture agricole de 48 pouces a été démantelée pour permettre un accès plus pratique à cette partie du terrain avant. La juge de la requête avait raison de conclure qu'au moment où l'arrêté municipal a été adopté, la clôture de 48 pouces longeant la rue Tobique n'existait plus.

[16] Par contre, il n'en reste pas moins que les Michaud ont toujours continué l'exploitation de leur ferme agricole sans interruption. Bien sûr, il y a eu des années où les chevaux et les autres animaux ont été déplacés ailleurs sur le bien-fonds pour permettre la culture du sol, mais l'usage du bien-fonds dans son ensemble n'a jamais changé. Selon moi, la juge de la requête a erré en droit en limitant le droit acquis dont jouissent les Michaud au genre de clôture qui longeaient la rue Tobique. Il s'agit là d'une interprétation trop restrictive du droit acquis en l'espèce.

[17] Ceci ayant été dit, je crois qu'il est utile de faire quelques mises au point.

[18] D'abord, je ferais remarquer que les Michaud ont invoqué un moyen de défense en réponse à une demande du village de Drummond pour une ordonnance leur enjoignant de démanteler la clôture de bétail non conforme à un arrêté municipal. Ce

moyen de défense, selon moi, était valable dans la mesure où les Michaud ont réussi à démontrer que l'arrêté municipal ne pouvait s'appliquer en l'espèce en raison des principes des droits acquis. Le seul remède indiqué est celui d'écarter la décision du juge de la requête. Il ne s'agit pas d'une déclaration que les Michaud sont en mesure d'exploiter une ferme agricole qui ne s'apparente pas à celle qui était exploitée au moment où l'arrêté municipal a été adopté.

[19] Finalement, il y a la question des dépens et débours.

[20] Il n'y a pas lieu d'ouvrir le débat en lien avec l'octroi de dépens aux justiciables que se représentent eux-mêmes et qui ont du succès (voir à cet égard *Proenca c. Squires Home Improvements and Total Renovations Ltd. et al.*, 2001 NBCA 45, 252 R.N.-B. (2^e) 274. En l'espèce les Michaud n'ont produit aucune preuve quant à la valeur du temps qu'ils ont dû investir pour s'opposer à la demande du village de Drummond. Par contre, ils ont encouru des débours considérables pour se déplacer en vue de répondre à la requête du village, tant au niveau de la Cour du Banc de la Reine qu'en Cour d'appel. En temps normal, nous pourrions demander aux appelants qui ont gain de cause de faire la preuve des débours qu'ils ont encourus devant un greffier de la cour, un processus auquel l'intimée aurait pu participer. En l'espèce, je crois que les intérêts de la justice ne seraient pas bien servis en imposant aux Michaud une telle obligation.

[21] Je leur accorderais des débours au montant de 1 500\$.

VI. Disposition

[22] J'accueillerais l'appel, j'écarterais les ordonnances rendues par la juge de la requête et j'ordonnerais le paiement de la somme de 1 500\$ à titre de débours aux appelants par le village de Drummond.

DESCHÊNES, J.A.

I. Background

[1] The village of Drummond filed an application with the Court of Queen's Bench seeking an order directing the Michauds to dismantle a fence that does not comply with its municipal bylaw. The Michauds rely on the principle of vested rights as a defence and argue that the erection of their cattle fence constitutes a legal non-conforming use.

II. The Facts

[2] The evidence before the application judge was wholly documentary. It is comprised of some sworn documents provided by the village of Drummond and by the Michauds. In short, we can say that the facts are not in dispute.

[3] The Michaud family property has an area of approximately 46 acres and has been operated as a small agricultural farm since 1946.

[4] The undisputed evidence shows that the Michauds have always raised livestock on this land and that when the appellant Rodrigue Michaud's father died in 1984, there were 19 cows in the fenced-in areas, and more animals were added later. In addition, the Michauds have been growing potatoes and wheat since then.

[5] As years went by, farming activities were moved around on the property. At times, the animals would be on the land bordering Tobique Street while another area was under cultivation. From 1946 to 2002, a 48-inch cattle fence ran along Tobique Street to ensure that the cattle would not stray off the property.

[6] In 2002, the Michauds leased the front part of their farm that borders Tobique Street for potato growing. For easier access to this part of the property, they dismantled part of the cattle fence along Tobique Street, while keeping those parts of the fence that they did not need to dismantle. The Michauds continued raising livestock on another part of their property and cultivation of the land never ceased. In 2008, when the potato cultivation on the front part of their farm came to an end, the Michauds reinstalled the cattle fence that they had dismantled in 2002, because without this fence the livestock they were raising then (horses and one cow) might have escaped from the property onto Tobique Street.

[7] In the meantime, in 2006, the village of Drummond enacted Municipal Bylaw No. 75, prohibiting the erection of fences over 29.5 inches in height in the village on property such as the Michauds' land, fronting on Tobique Street. When the municipal bylaw was enacted, there was no fence along the front of the Michauds' property. No one disputes the fact that the farm fence reinstalled by the Michauds in 2008 is at least 48 inches high and that it does not comply with the village of Drummond's bylaw.

III. The Position of the Parties

[8] The only issue for the village of Drummond is whether the vested right that the Michauds claim allows them to shirk their obligations under the said municipal bylaw.

[9] For their part, the Michauds contend that the erection of a cattle fence at least 48 inches high is an integral part of farming, where raising livestock and cultivating the soil have been continuous since 1946, and where the rotation of farming activities on different areas of the land is commonplace. In their view, the dismantling of the fence in 2002 to allow potato planting on the front part of their land does not constitute an interruption of their vested right. The Michauds sum up their argument as follows: [TRANSLATION] "If I have a vested right in keeping animals, I have a vested right in building a fence to keep animals."

[10] The following words of the application judge capture the essence of the Michauds' main argument:

[TRANSLATION]

What Mr. and Mrs. Michaud are alleging here is that they have vested rights, and if I understand correctly they are saying that since they have had animals on their land all these years and it was a farm, they should be able to continue all activities required to carry on with farming, and this means installing and removing fences [...] that they no longer need because they are sowing instead of [raising] animals. So, according to them, since the farming operations have been carried on since 1946, they themselves having received the farm in '84 [from Mr. Michaud's parents], they seem to believe that they have vested rights.

IV. The Judge's Decision

[11] According to the application judge, the Michauds had a vested right, but this right was attached to the type of fence that existed between 1946 and 2002, when it was dismantled; dismantling it for an extended period resulted in the loss of the vested right which went with it. This is how she sees this vested right:

[TRANSLATION]

So if the fence had been there and you had done nothing after the bylaw was enacted, obviously I would be here today saying to the Village of Drummond: "There was a vested right here, it already existed. You can't change something that was in existence at the time you enacted your bylaw." So this is what it would mean to have a vested right in a fence, it would mean that the fence was there when the bylaw was enacted.

[...] So, the fact is that from 2002 to 2008, you no longer had a fence in the front; I cannot find that you had a vested right because the fence wasn't there anymore.

V. Analysis and Decision

[12] At the outset some procedural housekeeping is in order. The original style of cause identified the respondent as “Village de Drummond”. However, by virtue of s. 55(1) of Regulation 85-6 under the *Municipalities Act*, R.S.N.B. 1973, c. M-22, it is provided “[t]he village called Village of Drummond is continued and the name of the village is Drummond”. Accordingly, it is appropriate to identify the respondent, as we have done in the present style of cause, as “Drummond (village of)”.

[13] The main conditions precedent to the existence of vested rights were summarized by the Quebec Court of Appeal in *Huot v. Ange-Gardien (Paroisse)*, [1992] J.Q. No. 1074 (C.A.) (QL). I can see no reason why they should not be applied in this case and I quote:

[TRANSLATION]

- (a) Vested rights do not exist unless the non-conforming use prior to the coming into force of the prohibition on such use was legal.
- (b) The use actually existed, since the intention of the owner or user is not sufficient in itself.
- (c) The same use still exists, having been continued without significant interruption.
- (d) Vested rights adhere to the advantage of the property they benefit. Such rights are not personal, but are assignable with the property to which they are accessory.
- (e) They cannot be modified as to their nature and in some cases their scope, although the non-conforming activities may be intensified in some cases.
- (f) Simply being an owner does not suffice to vest the rights.

[14] If vested rights exist in this case, they are derived from the 46-acre property and how the Michauds have used it since 1946. On this very point, there is no question that the Michauds have run a small farming operation and that the two main activities have always been raising livestock in small numbers and cultivating the land, without interruption, since 1946.

[15] It is true that for a period of six years, the front part of the property was used to grow potatoes and that the 48-inch farm fence was dismantled to allow easier access to this front part of the property. The application judge was right in finding that the 48-inch fence along Tobique Street no longer existed when the municipal bylaw was enacted.

[16] However, the Michauds have operated the farm without interruption. Of course, there were years when the horses and other animals were moved elsewhere on the property to allow cultivation, but the use of the property as a whole never changed. In my view, the application judge erred in law in restricting the Michauds' vested right in the type of fence which existed along Tobique Street. This interpretation of a vested right is too restrictive in this case.

[17] That being said, I believe it may be useful to clarify a few points.

[18] First, note that the Michauds have raised a defence to the village of Drummond's application for an order directing them to dismantle the cattle fence that does not comply with the municipal bylaw. This defence, in my view, was valid to the extent that the Michauds were able to show that the municipal bylaw did not apply in this case because of the principle of vested rights. The only appropriate remedy is setting aside the application judge's decision. This is not a declaration that the Michauds are entitled to operate a farm that is different from the one in existence when the bylaw was enacted.

[19] Finally, there is the question of costs and disbursements.

[20] There is no need to revisit the question of costs awarded to litigants who represent themselves and are successful (see in this regard *Proenca v. Squires Home Improvements & Total Renovations Ltd. et al.*, 2001 NBCA 45, 252 N.B.R. (2d) 274). In this case, the Michauds have produced no evidence as to the value of the time that they had to invest to oppose the village of Drummond's application. However, they incurred considerable disbursements in travelling expenses to answer to the village's application, both at the Queen's Bench and Appeal Court levels. Normally, we could require successful appellants to prove the disbursements they have incurred before the Registrar of the Court, a process in which the respondent could have participated. In the instant case, I believe that the interests of justice would not be served by imposing this obligation on the Michauds.

[21] I would award them disbursements of \$1,500.00.

VI. Disposition

[22] I would allow the appeal, set aside the orders made by the application judge and order the village of Drummond to pay to the appellants an amount of \$1,500.00 in disbursements.