

COURT OF APPEAL OF
NEW BRUNSWICK



COUR D'APPEL DU
NOUVEAU-BRUNSWICK

100-21-CA

LAC BAKER

APPELLANT

- and -

BRUNO GASTON LANDRY and ROXANNE
FRANCINE BEAUPRÉ

RESPONDENTS

Lac Baker v. Landry et al., 2022 NBCA 12

CORAM:

The Honourable Justice Quigg
The Honourable Justice Baird
The Honourable Justice LeBlond

Appeal from a decision of the Court of Queen's
Bench:
August 26, 2021

History of Case:

Decision under appeal:
unreported

Preliminary or incidental proceedings:
None

Appeal heard:
February 15, 2022

Judgment rendered:
April 21, 2022

Reasons for judgment by:
The Honourable Justice LeBlond

Concurred in by:
The Honourable Justice Quigg
The Honourable Justice Baird

LAC BAKER

APPELANT

- et -

BRUNO GASTON LANDRY et ROXANNE
FRANCINE BEAUPRÉ

INTIMÉS

Lac Baker c. Landry et autre, 2022 NBCA 12

CORAM :

l'honorable juge Quigg
l'honorable juge Baird
l'honorable juge LeBlond

Appel d'une décision de la Cour du Banc de la
Reine :
le 26 août 2021

Historique de la cause :

Décision frappée d'appel :
inédite

Procédures préliminaires ou accessoires :
aucune

Appel entendu :
le 15 février 2022

Jugement rendu :
le 21 avril 2022

Motifs de jugement :
l'honorable juge LeBlond

Souscrivent aux motifs :
l'honorable juge Quigg
l'honorable juge Baird

Counsel at hearing:

Avocats à l'audience :

For the Appellant:
Basile Chiasson, Q.C.

Pour l'appelant :
Basile Chiasson, c.r.

For the Respondents:
On their own behalf

Pour les intimés :
en leur propre nom

THE COURT

LA COUR

The appeal is granted with costs of \$1,800.

L'appel est accueilli avec dépens de 1 800 \$.

Le jugement de la Cour rendu par

LE JUGE LEBLOND

I. Introduction

[1] Le village de Lac Baker se pourvoit en appel de la décision dans laquelle le juge saisi de la requête a refusé de rendre une ordonnance contre les intimés en vertu de l'art. 135 de la *Loi sur l'urbanisme*, L.N.-B. 2017, ch. 19. Dans son avis de requête modifié, le Village sollicitait, entre autres, une ordonnance enjoignant aux intimés de démolir une construction qu'ils avaient érigée sur leur bien-fonds du chemin des Chalets, à Lac Baker, au motif qu'ils l'avaient entreprise sans avoir obtenu le permis de construction et le permis d'aménagement requis par les effets combinés de l'*Arrêté adoptant le Plan rural de Lac Baker* n° 2009.01 et de l'*Arrêté de construction* n° 2010-03.

[2] Il importe de noter que l'avis de requête ne sollicitait aucune ordonnance afférente au zonage du bien-fonds

[3] Le juge saisi de la requête a fait droit à la prétention des intimés selon laquelle l'aménagement de la construction ne nécessitait pas l'obtention d'un permis.

[4] Pour les motifs qui suivent, j'accueillerais l'appel avec dépens de 1 800 \$.

II. Les faits

[5] Au printemps 2019, M. Landry a pris rendez-vous auprès d'une agente d'aménagement du Village pour s'informer des possibilités de construire un chalet sur le bien-fonds. Selon les renseignements qu'il a obtenus d'elle, la réalisation du projet nécessitait l'obtention de plusieurs permis et le dépôt d'un plan d'arpenteur. De plus, une demande de dérogation visant la construction devait être présentée, dérogation qui, selon l'agente, avait peu de chance d'être accordée. Par conséquent, les coûts associés à ce

projet, dont la réussite était douteuse dès le départ, ont mené les intimés à explorer une autre possibilité.

[6] En juin 2020, ils ont décidé d'installer une roulotte sur le terrain. Les coûts reliés à l'achat d'une roulotte préfabriquée à l'extérieur du Nouveau-Brunswick ainsi que la difficulté d'en obtenir une en raison des restrictions interprovinciales liées à la pandémie de COVID-19 militaient contre l'achat d'une roulotte traditionnelle.

[7] Les intimés ont donc décidé d'ériger une construction sur une remorque plate-forme munie de trois essieux de roues. La remorque est immatriculée au Nouveau-Brunswick au nom de M. Landry sous le régime de la *Loi sur les véhicules à moteur*, L.R.N.-B. 1973, ch. M-17. Ils prétendaient construire une roulotte au sens du Plan rural. Comme nous le verrons, cependant, ce n'est pas ce qu'ils ont fait.

[8] Le 17 juin 2020, un préposé du Village, qui inspectait le terrain dans le cadre de ses fonctions, a tiré la conclusion selon laquelle les intimés avaient construit un chalet saisonnier sans avoir d'abord obtenu un permis du Village autorisant cet aménagement aux termes de l'*Arrêté de construction*, dont copie a été remise à M. Landry. Ce dernier insistait pour dire que la construction n'était qu'une roulotte et non un chalet permanent, et il a demandé à l'inspecteur si un permis était requis pour la construction de celle-ci. L'inspecteur n'a pas répondu à la question, et a maintenu qu'il ne s'agissait pas d'une roulotte. Le jour même, il a expédié aux intimés un ordre de se conformer aux exigences. Un second avis à cet effet a été acheminé le 21 juillet 2020.

[9] Les intimés n'ont pas obtempéré à l'ordre, et il s'en est suivi le dépôt de la requête sollicitant la démolition de la construction. Le juge saisi de la requête a conclu, après un examen des dispositions législatives et réglementaires applicables, qu'il s'agissait d'une roulotte et que, eu égard aux faits tels qu'ils avaient été présentés, les intimés n'étaient pas tenus d'obtenir un permis.

III. Moyens d'appel

[10] Le Village soutient que le juge saisi de la requête a commis des erreurs de droit ou des erreurs mixtes de fait et de droit en tirant les conclusions suivantes :

- i) l'aménagement entrepris par les intimés n'était pas un « bâtiment » ou une « construction » au sens du Plan rural ou de l'*Arrêté de construction*;
- ii) les intimés n'étaient pas tenus d'obtenir un permis d'aménagement ou un permis d'aménagement et de construction pour se conformer aux sous-alinéas 108(1)a(i) et 135(1) de la *Loi*, aux par. 2.4(2) et 3.1(2) et l'alinéa 4.1(3)a), partie C du Plan rural et au par. 4(1) de l'*Arrêté de construction*;
- iii) l'aménagement ou l'ouvrage entrepris n'était pas un ouvrage « édifié » au sol.

IV. La norme de contrôle

[11] La conclusion du juge selon laquelle la construction en question n'est ni un bâtiment ni une construction au sens de la *Loi* et des arrêtés municipaux est soit une question de droit soit une question mixte de fait et de droit dont on peut isoler une question de droit. Dans les deux cas, la norme de la décision correcte est applicable.

V. Analyse

[12] Il faut d'abord déterminer si l'aménagement des intimés est une roulotte, un bâtiment ou une construction. Le point de départ consiste à repérer les définitions pertinentes quant au débat. Les voici :

Loi sur l'urbanisme

1(1) : « aménagement » S'entend

- a) de l'édification [...] d'un bâtiment ou d'une construction [...]
- b) lorsque les usages auxquels sont affectés des terrains, des bâtiments et des constructions sont énumérés dans [...] un plan rural, [...] de toute modification de l'usage auquel est affecté le terrain, le bâtiment ou la construction;

Plan rural

Partie B : Déclaration des principes

3.3 Le résidentiel

Établir des règles strictes à propos des usages saisonniers, notamment en ne permettant pas les constructions non permanentes (roulottes) dans les zones résidentielles [...].

Partie C : Les dispositions de zonage

3. Les dispositions générales

- (1) Les usages non répertoriés dans les zones mentionnées sont réputés non permis par cet arrêté.

4. Classification des usages en zones

4.1 Zone « Résidentielle » R

Usages permis

- (1) Sous réserve du présent article, les terrains, bâtiments ou constructions d'une zone « R » ne peuvent servir qu'aux fins suivantes :

- a. un des usages principaux ci-après :
 - i. une habitation unifamiliale isolée; [...]

Les définitions

« bâtiment » désigne toute construction formée de murs extérieurs rigides couverts d'un toit, à l'exception d'une maison mobile, et servant ou destiné à loger des personnes, des animaux ou des biens personnels.

« construction » désigne tout ouvrage construit ou édifié sur le sol ou au-dessous du sol ou fixé à un ouvrage sur le sol, et comprend tous les bâtiments.

« édifier » signifie construire, bâtir, assembler ou réinstaller un bâtiment ou une construction, et englobe les travaux préparatoires du chantier.

« habitation » désigne tout ou une partie d'un bâtiment servant de résidence et qui comporte un, deux ou plusieurs logements, [...]

« logement » désigne une pièce ou ensemble de deux ou plusieurs pièces habitables destinées à l'usage d'une ou de plusieurs personnes, comportant une cuisine et des installations sanitaires réservées aux personnes à l'usage de qui elles sont destinées et accessible par une entrée privée extérieure [...] mais ce terme ne s'entend pas des [...] maisons mobiles.

« maison mobile » désigne une unité de logements destinée à être utilisée avec ou sans fondation permanente au logement humain, d'une largeur de moins de six mètres sur toute sa longueur, exclusion faite des escaliers et des balcons et qui n'est pas munie de matériel permettant le remorquage ou à laquelle l'on peut fixer du matériel permettant le remorquage et pouvant être transporté au moyen d'une remorque plate-forme du lieu de construction, sans que sa structure ne soit modifiée de façon importante.

« roulotte » désigne tout véhicule aménagé pour y loger ou manger et construit de façon à pouvoir être attelé à un véhicule à moteur et tiré par ce véhicule, que cette roulotte soit placée sur cric ou que son train de roues soit enlevé.

Arrêté de construction

Permis de construction

4(1) Nul ne doit entreprendre ou poursuivre l'édification, l'implantation, la réimplantation, la démolition, la modification, la modification structurale, la réparation, le remplacement ou toute combinaison quelconque, d'un bâtiment ou d'une construction sans avoir obtenu au préalable un permis de construction conformément au présent article.

Interprétation

« bâtiment » désigne toute construction utilisée ou destinée à être utilisée pour abriter ou recevoir des personnes, des animaux ou des choses[.]

« construction » signifie tout ouvrage construit ou édifié sur le sol ou au-dessous du sol ou fixé à un ouvrage sur le sol, et comprend tous les bâtiments[.]

« édifier » signifie construire, bâtir, assembler, déplacer un bâtiment ou une construction, y compris les travaux préparatoires en vue de la construction, de l'assemblage ou du déplacement d'un bâtiment ou d'une construction[.]

« travaux » signifie l'édification, l'implantation, le déplacement, la démolition, la modification, la modification structurale, la réparation, le remplacement ou toute combinaison quelconque, d'un bâtiment ou d'une construction.

[13] Le Village soutient que le juge saisi de la requête s'est mépris en concluant que l'ouvrage en question n'était pas un bâtiment ou une construction soumise au Plan rural et que, par conséquent, nul permis de construction n'était requis. De plus, il prétend que la conclusion selon laquelle l'ouvrage était une roulotte ne repose pas sur la preuve et est donc déraisonnable puisqu'elle recèle une erreur manifeste et dominante.

[14] La hiérarchie des sources de réglementation de l'usage des sols détermine l'ordre d'interprétation des composantes de celles-ci, particulièrement les définitions qu'elles donnent. Selon cet ordre de priorité, il faut interpréter d'abord la *Loi*, puis le Plan rural et enfin l'*Arrêté de construction*.

[15] La *Loi* ne donne pas d'autre définition que celle du terme « aménagement », laquelle emploie les termes « édification » et « bâtiment ». L'interprétation à prêter à ces termes dépendra donc des définitions données par le Plan rural, au niveau suivant selon l'ordre hiérarchique.

[16] À mon avis, et avec égard aux intimés, la construction en question n'est une roulotte ni au sens donné à ce terme dans le Plan rural, ni selon le sens ordinaire de

ce terme. À tous les égards et assurément selon les définitions exposées ci-dessus, il s'agit d'un « bâtiment ».

[17] Il faut obtenir un permis de construction pour édifier un bâtiment. Le terme « édifier » s'entend notamment de l'assemblage d'un bâtiment, et ni la définition de ce terme ni celle de « bâtiment » ne nécessitent qu'un bâtiment ne soit érigé au sol. Cette interprétation s'accorde avec la définition de « construction », qui, bien entendu, « comprend » non seulement l'ouvrage qui est érigé au sol mais également « tous les bâtiments », ce qui permet manifestement d'envisager qu'un bâtiment ne soit pas fixé au sol. Tout ce que la définition de « bâtiment » exige, c'est que la construction de celui-ci soit « formée de murs extérieurs rigides couverts d'un toit, à l'exception d'une maison mobile ». C'est d'ailleurs ce que les intimés ont construit sur leur plate-forme.

[18] À première vue, la construction des intimés pourrait être tenue pour une maison mobile, mais une telle maison, par sa définition, ne peut être munie de matériel permettant son remorquage ni ne peut accueillir pareil matériel qui y soit fixé. Or, la construction des intimés possède déjà cette particularité. Le seul transport envisagé par la définition de « maison mobile » est le transport de cette dernière entre le lieu de sa construction et le bien-fonds. Ce n'est pas le cas pour la construction des intimés.

[19] Le bâtiment des intimés ne cadre nullement avec la définition de « roulotte » donnée dans le Plan rural, laquelle désigne les roulettes traditionnelles préfabriquées, même si la définition n'en indique pas autant. Sauf indication contraire, il faut donner à la définition d'un terme commun un sens qui s'accorde avec son sens ordinaire. C'est le sens qu'il faut donner au terme « roulotte » du Plan rural. Il ne fait aucun doute que les intimés se servent de leur bâtiment comme chalet saisonnier. Bien qu'on puisse transporter ce bâtiment, il faudrait d'abord enlever le perron et les marches avant, puis, selon la preuve versée au dossier, couper des arbres ou des branches sur le terrain pour pouvoir mobiliser le bâtiment. L'installation d'une roulotte traditionnelle ne comporterait pas toutes ces difficultés.

[20] En définitive, il convient de ne pas permettre aux intimés de se soustraire à l'obligation d'obtenir un permis de construction simplement en acceptant qu'ils tiennent leur bâtiment pour une roulotte. Les dispositions citées au paragraphe 9(ii) ci-dessus, s'appliquent et obligeaient les intimés à obtenir les permis mentionnés. Les intimés ont donc agi en violation de ces dispositions.

[21] Bien que l'analyse ci-dessus permette de disposer de l'appel, ainsi qu'il a été formulé, une question demeure en suspens. Le Plan rural est un énoncé de principes généraux applicables au territoire désigné pour en assurer l'aménagement ordonné. Il renferme les dispositions de zonage; aussi est-il acquis au débat que la propriété des intimés se trouve dans une zone résidentielle. Le seul usage permis dans cette zone qui soit pertinent quant au présent appel est celui d'une habitation unifamiliale isolée. La conformité de la construction des intimés avec le zonage n'est pas soulevée par le présent appel. Étant donné que cette question n'a pas été débattue en appel et que nulle ordonnance n'a été sollicitée à cet égard devant le juge saisi de la requête, je n'en dirai pas plus à ce sujet.

VI. Dispositif

[22] J'accueillerais l'appel et j'ordonnerais aux intimés de verser des dépens de 1 800 \$ à l'appelant. J'ordonnerais également aux intimés d'enlever le bâtiment de leur bien-fonds d'ici la fin du mois de juin 2022. En cas de défaut, j'accorderais les ordonnances suivantes :

1. Une ordonnance enjoignant aux intimés de démolir le bâtiment étant un chalet saisonnier, sur leur bien-fonds situé sur le chemin des Chalets, à Lac Baker, au Nouveau-Brunswick, NID 35366228;
2. Une ordonnance prescrivant qu'en cas de défaut des intimés de démolir le bâtiment dans les 30 jours suivant la fin du mois de juin 2022, une personne désignée par le conseil municipal du village de Lac Baker puisse, aux frais

des intimés, démolir ou déménager ce bâtiment en conformité avec la *Loi sur l'urbanisme*, le Plan rural et l'*Arrêté de construction* de l'appelant;

3. Une ordonnance prescrivant que, dans le cas où le Conseil municipal de Lac Baker devrait désigner une personne pour démolir ce bâtiment, les frais et dépenses engagés par Lac Baker seront à la charge des intimés et inscrits comme débours taxables dans un affidavit déposé à cet effet au bureau de la registraire de la Cour d'appel dans le cadre de l'inscription d'un jugement formel.

LEBLOND, J.A.

I. Introduction

[1] The village of Lac Baker (the Village) appeals a decision in which the application judge refused to issue an order against the respondents under s. 135 of the *Community Planning Act*, S.N.B. 2017, c. 19. In its Amended Notice of Application, the Village sought, *inter alia*, an order directing the respondents to demolish a structure which they had erected on their property located on Chalets Road in Lac Baker, on the ground they had constructed it without first obtaining the building and development permits required by the combined effects of the *Arrêté adoptant le Plan rural de Lac Baker* n° 2009.01 (By-law to adopt the Lac Baker Rural Plan No. 2009.01) and the *Arrêté de construction* n° 2010-03 (*Building By-law* No. 2010-03).

[2] It is important to note that no order relating to the zoning of the property was requested in the Notice of Application.

[3] The application judge accepted the respondents' claim that the development of the structure did not require that a permit be obtained.

[4] For the reasons that follow, I would allow the appeal with costs of \$1,800.

II. The facts

[5] In the spring of 2019, Mr. Landry made an appointment with a development officer of the Village to inquire about the possibility of building a cottage on the property. According to the information he obtained from her, the project required several permits and the filing of a surveyor's plan. In addition, a variance application for the structure had to be submitted, which, in the opinion of the officer, was unlikely to be granted. As a result, the costs associated with the project, the success of which was

doubtful from the outset, led the respondents to explore another possibility.

[6] In June 2020, they decided to install a trailer on the property. The cost of purchasing a prefabricated trailer outside of New Brunswick and the difficulty in obtaining one due to the interprovincial restrictions related to the COVID-19 pandemic militated against purchasing a traditional trailer.

[7] The respondents therefore decided to erect a structure on a flat-bed float trailer equipped with three-wheel axles. The trailer is registered in New Brunswick in Mr. Landry's name under the *Motor Vehicle Act*, R.S.N.B. 1973, c. M-17. They claimed to be building a trailer within the meaning of the Rural Plan. However, as we shall see, this is not what they did.

[8] On June 17, 2020, a Village employee, inspecting the land as part of his duties, concluded that the respondents had erected a seasonal cottage without first obtaining a permit from the Village authorizing the development under the *Building By-law*, a copy of which was provided to Mr. Landry. Mr. Landry was insistent the structure was only a trailer, not a permanent cottage, and asked the inspector if a permit was required for its construction. The inspector did not answer the question and maintained that it was not a trailer. On the same day, he sent the respondents an order to comply with the requirements. A second notice to that effect was sent on July 21, 2020.

[9] The respondents did not comply with the order, and the filing of the application to demolish the structure ensued. After reviewing the applicable legislation and regulations, the application judge concluded the structure was a trailer and that, on the facts as presented, the respondents were not required to obtain a permit.

III. Grounds of appeal

[10] The Village submits the application judge made errors of law or errors of mixed fact and law in making the following findings:

- (i) the development undertaken by the respondents was not a “building” or “structure” within the meaning of the Rural Plan or the *Building By-law*;
- (ii) the respondents were not required to obtain a development permit or a development and building permit in compliance with ss. 108(1)(a)(i) and 135(1) of the *Act*, ss. 2.4(2), 3.1(2) and 4.1(3)(a), Part C of the Rural Plan, and s. 4(1) of the *Building By-law*;
- (iii) the development or work was not “erected” on the ground.

IV. The standard of review

[11] The judge’s finding that the structure in question is neither a building nor a structure within the meaning of the *Act* and the by-laws is either a question of law or a question of mixed fact and law from which a question of law can be extricated. In either case, the standard of correctness applies.

V. Analysis

[12] First, it must be determined whether the respondents’ development is a trailer, a building or a structure. The starting point is to identify the definitions that are relevant to the dispute. They are as follows:

Community Planning Act

1(1): “development” means

- (a) the erecting [...] of a building or structure [...].
- (b) if the purpose for which land, buildings and structures are used is set out in a [...] rural plan, [...] a change in the purpose for which the land, building or structure is used[.]

[TRANSLATION]

Rural plan

Part B: Statement of Principles

3.3 Residential

Establish strict rules respecting seasonal uses, in particular by prohibiting non-permanent structures (trailers) in residential zones [...].

Part C: Zoning provisions

3. General provisions

(1) Uses not listed in the specified zones are deemed not to be permitted by this by-law.

4. Classification of uses into zones

4.1 “Residential” R zone

Permitted uses

(1) Subject to this section, in an “R” zone, any land, building or structure may be used for the purposes of, and for no other purpose than

- a. one of the following main uses:
 - i. a single detached dwelling; [...]

Definitions

“building” means a roofed structure with solid exterior walls, with the exception of a mobile home, which is used or intended as a shelter for persons, animals or chattels.

“structure” means anything constructed or erected on or below the ground, or attached to something on the ground, and includes all buildings.

“erect” means to construct, build, assemble or relocate a building or structure, and includes any site preparation work.

“dwelling” means a building or part of a building containing one, two or more dwelling units used for residential purposes [...]

“dwelling unit” means one or more habitable rooms intended for use by one or more persons, in which a kitchen and sanitary facilities are provided for the exclusive use of the persons for whom they are intended and which is accessible through an outside private entrance [...] but does not include [...] mobile homes.

“mobile home” means a dwelling unit intended for use with or without a permanent foundation as a dwelling for humans, that has a width of less than six metres throughout its entire length exclusive of steps or porches, that is not fitted with facilities for towing or to which a towing apparatus can be attached and that is capable of being transported by means of a flat-bed float trailer from its construction site without significant alteration of its structure.

“trailer” means any vehicle designed for sleeping or eating and so constructed as to be suitable for being attached to and drawn by a motor vehicle, notwithstanding that such vehicle is jacked up or its running gear removed.

Building By-law

Building permits

4(1) A person shall not undertake or continue the building, erecting, locating, relocating, demolishing, altering, structurally altering, repairing, replacing, or any combination thereof, of a building or structure unless a building permit has been issued pursuant to this section.

Interpretation

“building” means any structure used or intended for supporting or sheltering any use or occupancy[.]

“structure” means anything constructed or erected on or below the ground, or attached to something on the ground[,] and includes all buildings[.]

“erect” means to construct, build, assemble, locate or relocate a building or structure and any physical operations preparatory to the construction, building, assembling, locating or relocating of the building or structure[.]

“work” means the building, locating or relocating,

demolishing, altering, structurally altering, repairing or replacing, or any combination thereof, of a building [or] structure.

[13] The Village submits the application judge erred in finding the work in question was not a building or structure subject to the Rural Plan and that, therefore, no building permit was required. Furthermore, it claims the finding that the work was a trailer is not based on the evidence and is therefore unreasonable because it is vitiated by a palpable and overriding error.

[14] The hierarchy of the sources for the regulation of land use determines the order in which their components are to be interpreted, particularly the definitions they provide. In this order of priorities, the *Act* must be interpreted first, then the Rural Plan and, finally, the *Building By-law*.

[15] The *Act* provides no definition other than that of “development”, which uses the terms “erecting” and “structure”. How these terms will be construed will therefore depend on the definitions provided by the Rural Plan, at the next level in the hierarchy.

[16] In my view, and with due respect to the respondents, the structure in question is not a trailer within the meaning of the Rural Plan, nor within the ordinary meaning of that word. In all aspects, and most certainly according to the definitions set out above, it is a “building”.

[17] A building permit is required to erect a building. The term “erect” includes assembling a building, and neither the definition of “erect” nor that of “building” requires that a building be erected on the ground. This interpretation is consistent with the definition of “structure”, which, of course, “includes” not only the work that is erected on the ground, but also “all buildings”, which clearly allows for the possibility that a building may not be attached to the ground. All that the definition of “building” requires is that it be “a roofed structure with solid exterior walls, with the exception of a mobile home.” This is indeed what the respondents built on their platform.

[18] At first glance, the respondents' structure could be considered a mobile home, but such a home, by definition, cannot be fitted with facilities for towing nor can a towing apparatus be attached to it. The respondents' structure already has this feature. The only transportation contemplated by the definition of "mobile home" is the transportation of the mobile home from the site of its construction to the property. This is not the case with the respondents' structure.

[19] The respondents' building is not consistent with the definition of "trailer" in the Rural Plan, which refers to traditional prefabricated trailers, even if the definition does not indicate as much. Unless otherwise specified, the definition of a common term should be given a meaning that is consistent with its ordinary meaning. This is the meaning to be given to the term "trailer" in the Rural Plan. There is no doubt that the respondents use their building as a seasonal cottage. While this building could be transported, doing so would first require the removal of the porch and front steps, and then, according to the evidence adduced, the cutting of trees or branches on the lot in order to move the building. The installation of a traditional trailer would not involve all these difficulties.

[20] Ultimately, the respondents should not be allowed to avoid the requirement to obtain a building permit simply by accepting that they consider their building to be a trailer. The provisions cited in s. 9(ii) above apply and required the respondents obtain the specified permits. The respondents therefore acted in breach of these provisions.

[21] While the above analysis disposes of the appeal, as formulated, one issue remains outstanding. The Rural Plan is a statement of general principles applicable to a designated area for the orderly development of the area. It contains zoning provisions, and there is no dispute that the respondents' property is located in a residential zone. The only permitted use in that zone that is relevant to this appeal is that of a single unit detached dwelling. The respondents' structure's compliance with the zoning is not raised by this appeal. Since this issue was not argued on appeal and no order was sought in this

regard before the application judge, I will say no more in that respect.

VI. Disposition

[22] I would allow the appeal and order the respondents to pay costs of \$1,800 to the appellant. I would also order the respondents to remove the building from their property by the end of June 2022. In the event that they fail to do so, I would grant the following orders:

1. An order directing the respondents to demolish the building, being a seasonal cottage, on their property located on Chalets Road, in Lac Baker, New Brunswick, PID 35366228;
2. An order that, if the respondents fail to demolish the building within 30 days of the end of June 2022, a person designated by the Council of the village of Lac Baker may, at the respondents' expense, demolish or move the building in accordance with the *Community Planning Act*, the Rural Plan and the appellant's *Building By-law*;
3. An order that, in the event that the Council of the village of Lac Baker is required to designate a person to demolish the building, the costs and expenses incurred by Lac Baker shall be borne by the respondents and set out as taxable disbursements in an affidavit filed to that effect in the office of the Registrar of the Court of Appeal within the context of the entering of a formal judgment.