

D  
3.5  
UL  
2004  
G641

SYLVAIN GONTHIER

**La ruée vers l'or de la Beauce : 1840-1887**

**Activité minière et propriété foncière près de la rivière Gilbert**

Mémoire

présenté

à la Faculté des études supérieures

de l'Université Laval

pour l'obtention

du grade de maître ès arts (M.A.)

Département d'histoire

**Faculté des Lettres**

**Université Laval**

**Mars 2004**

© Sylvain Gonthier, 2004



## RÉSUMÉ

Ce mémoire veut contribuer à l'avancement de la recherche sur la propriété foncière au Québec. Pour ce faire, nous étudions la propriété foncière de la Seigneurie Rigaud-Vaudreuil, en Beauce. L'intérêt de ce choix provient d'une importante découverte d'or dans la vallée de la rivière Gilbert, au milieu du XIXe siècle. Ce mémoire a donc comme objectif d'analyser les effets d'une activité minière sur la propriété foncière d'une région en cours de développement agricole.

Nous nous sommes servi des archives de la famille DeLéry, propriétaire de la seigneurie depuis 1772, des archives du Bureau de la publicité des droits de Beauceville, des actes notariés de différents notaires et des registres des ventes et procès-verbaux des shérifs de Beauce pour constituer une importante banque de données sur la propriété foncière de la vallée de la rivière Gilbert.

Ce mémoire aborde, entre autres, les stratégies foncières des différents agents fonciers, la création et la dispersion géographiques du marché foncier et de lotissement de la propriété foncière. Le contexte historique de cette étude est des plus intéressants puisque c'est pendant cette période que l'on assiste à l'abolition du régime seigneurial au Canada et à l'implication graduelle du gouvernement canadien, puis québécois, au niveau des droits miniers.

\_\_\_\_\_  
Sylvain GONTHIER

Date : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Marc VALLIÈRES

Date : \_\_\_\_\_

## AVANT-PROPOS

Par leurs gestes conciliants, leurs conseils et leur encouragement, de nombreuses personnes ont fait en sorte que ce mémoire se réalise. Je prends ces quelques lignes pour témoigner toute notre gratitude à ces personnes.

D'abord, je tiens à remercier sincèrement mon directeur de recherche, M. Marc Vallières, pour ses recommandations toujours pertinentes, son aide technique et financière, sa patience et sa très grande disponibilité qui ont fait en sorte que je puisse continuer d'avancer avec confiance vers la réalisation de ce projet de longue haleine. C'est ainsi que, tout au long des trois dernières années, j'ai pu surmonter toutes les embûches qui guettent les apprentis chercheurs dans la réalisation d'un mémoire.

Je tiens également à remercier le personnel des Archives Nationales du Québec, à Québec, pour leur dévouement à ma cause. Un merci spécial à MM. Rénald Lessard et Jean-Paul De Beaumont qui m'ont facilité la vie à plus d'une occasion. Il y a aussi le personnel du Bureau de la publicité des droits de Beauceville qui a patiemment répondu à mes nombreuses questions. Merci à Mme Andrée Héroux qui a réalisé les nombreuses cartes géographiques que l'on retrouve dans ce mémoire.

Des pensées remplies de gratitude vont à ma mère, Bella, mon père, Denis, et ma conjointe, Mélanie, qui m'ont encouragé et supporté financièrement tout au long de mes études.

En terminant, je dédie ce mémoire à quatre personnes qui ont marqué de façon indélébile ma vie par leur passage positif, mais souvent trop court, sur ma route : à ma grand-mère, Jeanne, et mon grand-père, Joseph, de même qu'à mes amis Marco et Jacques.

# TABLE DES MATIÈRES

---

	<b>Pages</b>
RÉSUMÉ .....	II
AVANT-PROPOS .....	III
TABLE DES MATIÈRES.....	IV
CARTES GÉOGRAPHIQUES .....	VII
TABLEAUX.....	VIII
ANNEXE .....	144
BIBLIOGRAPHIE .....	147
INTRODUCTION .....	1
CHAPITRE 1 - ASPECTS MÉTHODOLOGIQUES .....	10
1.0 Le territoire d'enquête .....	10
1.1 Les bases de données : présentation critique .....	12
1.1.1 les sources utilisées .....	12
1.1.1.1 Les archives seigneuriales .....	13
1.1.1.2 Les archives gouvernementales .....	15
1.1.1.3 Démarche employée pour reconstituer la propriété foncière de la rivière Gilbert, entre 1840 et 1887 .....	16
1.1.1.4 Fiabilité, représentativité et validité des données .....	18
1.2 Constitution de la base de données .....	19
1.2.1 Méthodologie employée pour la reconstitution de la base de données .....	20
1.3 Le plan de traitement .....	21
1.3.1 Le traitement des informations .....	22
1.3.2 Élaboration de la stratégie de traitement .....	23

CHAPITRE 2 - CONTEXTE HISTORIQUE : 1840-1887 .....	24
2.1 La législation minière au Québec : 1840-1887 .....	24
2.2 La première découverte de l'or dans la vallée de la rivière Gilbert .....	28
2.3 La première phase de la ruée vers l'or de la rivière Gilbert : 1846-1860.....	31
2.4 La deuxième phase de la ruée vers l'or de la rivière Gilbert : 1860-1878 ....	33
2.5 La troisième phase de la ruée vers l'or de la rivière Gilbert : 1878-1887 .....	37
2.6 Les répercussions socio-économiques des mines au niveau local .....	39
Conclusion .....	42
CHAPITRE 3 - L'INDUSTRIE MINIÈRE ET LA CRÉATION D'UN MARCHÉ FONCIER MINIER .....	43
3.1 La dispersion du marché foncier dans l'aire géographique de la rivière Gilbert : 1840-1887 .....	45
3.1.1 La spatialisation du marché foncier global de la rivière Gilbert : 1840-1887 .....	45
3.1.2 La spatialisation du marché foncier minier de la rivière Gilbert : 1840-1887 .....	47
3.1.3 Le lotissement de la propriété foncière de la vallée de la rivière Gilbert : 1840-1887 .....	50
3.2 Reconstitution spatiale du déroulement chronologique de la ruée vers l'or de la Gilbert, entre 1840 et 1887 .....	53
3.3 La nature des opérations foncières .....	57
3.3.1 Les baux .....	59
3.3.2 Les cessions et les donations .....	67
3.3.3 Les ventes .....	74
Conclusion .....	79

CHAPITRE 4 : LES AGENTS FONCIERS DE LA RIVIÈRE GILBERT : 1840-1887 .....	82
4.1 La famille DeLéry et la formation de la seigneurie Rigaud-Vaudreuil .....	84
4.1.1 Le seigneur et la propriété foncière de sa seigneurie .....	86
4.1.2 Stratégie foncière adoptée par la famille DeLéry pendant la ruée vers l'or de la Gilbert : 1840-1887 .....	91
4.1.2.1 Les opérations agricoles .....	91
4.1.2.2 Les opérations minières .....	95
4.2 Les censitaires de la vallée de la rivière Gilbert : 1840-1887 .....	99
4.2.1 Le censitaire et la propriété foncière dans une seigneurie .....	99
4.2.2 Stratégie foncière adoptée dans les opérations minières par les censitaires de la vallée de la rivière Gilbert entre 1863 et 1887 .....	100
4.2.2.1 Les opérations minières .....	100
4.2.2.2 Les modalités de transaction entre les censitaires de la vallée de la rivière Gilbert et leurs cessionnaires, lors des opérations foncières de nature minière, entre 1863 et 1887 .....	107
4.3 Habitants de la seigneurie Rigaud-Vaudreuil, compagnies minières et mineurs	110
4.3.1 Stratégie foncière adoptée pendant la ruée vers l'or de la Gilbert par les habitants de la seigneurie Rigaud-Vaudreuil .....	111
4.3.2 Stratégie foncière adoptée pendant la ruée vers l'or de la Gilbert par les compagnies minières et les agents fonciers provenant de l'extérieur de la seigneurie Rigaud-Vaudreuil .....	116
4.3.3 Les modalités de transaction entre les agents fonciers du troisième groupe et leurs cessionnaires lors des opérations foncières de nature minière, entre 1863 et 1887 .....	123
Conclusion .....	128
CONCLUSION GÉNÉRALE .....	133

## LISTE des cartes géographiques

---

- Carte géographique 1.** - Territoire d'enquête réparti selon les lots bornants et limitrophes, rivière Gilbert : 1840-1887 ..... 11-b
- Carte géographique 2.** – Territoire d'enquête réparti selon le nombre de transactions, rivière Gilbert : 1840-1859 ..... 45-b
- Carte géographique 3.** – Territoire d'enquête réparti selon le nombre de transactions, rivière Gilbert : 1860-1877 ..... 45-c
- Carte géographique 4.** – Territoire d'enquête réparti selon le nombre de transactions, rivière Gilbert : 1878-1887 ..... 45-d
- Carte géographique 5.** – Territoire d'enquête réparti selon le nombre de transactions minières, rivière Gilbert : 1860-1887 ..... 47-b
- Carte géographique 6.** – Territoire d'enquête réparti selon le nombre de transactions minières, rivière Gilbert : 1878-1887 ..... 48-b
- Carte géographique 7.** – Morcellement de la propriété foncière dans la vallée de la Gilbert, rivière Gilbert : 1840-1887 ..... 51-b
- Carte géographique 8.** – Territoire d'enquête réparti selon l'expansion chronologique du territoire minier, rivière Gilbert : 1863-1887 ..... 53-b
- Carte géographique 9.** – Concessions seigneuriales effectuées par la famille Chaussegros DeLéry, entre 1844 et 1854, rivière Gilbert : 1840-1887 ..... 93-b
- Carte géographique 10.** – Ventes seigneuriales effectuées par la famille Chaussegros DeLéry, entre 1850 et 1879, rivière Gilbert : 1840-1887 ..... 94-b
- Carte géographique 11.** – Territoire minier où la famille Chaussegros DeLéry est impliquée comme cédante ou cessionnaire, rivière Gilbert : 1863-1887 ..... 96-b

## **LISTE des tableaux**

---

<b>TABLEAU I</b> – Territoire d'enquête réparti selon le rang et les lots étudiés .....	12
<b>TABLEAU II</b> – Les transactions minières regroupées selon l'année et la nature de l'opération, rivière Gilbert : 1863-1887 .....	60
<b>TABLEAU III</b> – Les transactions minières regroupées selon l'année et la concession, rivière Gilbert : 1863-1887 .....	61
<b>TABLEAU IV</b> – Les transactions agricoles selon l'année et la nature de l'opération, rivière Gilbert : 1840-1887 .....	69
<b>TABLEAU V</b> – La nature de l'opération selon l'année dans les transactions agricoles de la famille DeLéry, rivière Gilbert : 1840-1887 .....	92
<b>TABLEAU VI</b> – Les concessions seigneuriales selon l'année et le rang dans les opérations agricoles de la famille DeLéry, rivière Gilbert 1840-1854 .....	93
<b>TABLEAU VII</b> – Les ventes seigneuriales selon l'année et la concession dans les opérations agricoles de la famille DeLéry, rivière Gilbert : 1860-1887 .....	94
<b>TABLEAU VIII</b> – Les ventes seigneuriales selon l'année et la concession dans les opérations minières de la famille DeLéry, rivière Gilbert : 1863-1887 .....	96
<b>TABLEAU IX</b> – La nature de l'opération selon la concession dans les opérations minières des censitaires du territoire d'enquête, rivière Gilbert : 1863-1887 .....	101
<b>TABLEAU X</b> – La nature de l'opération selon l'année dans les opérations minières des censitaires du territoire d'enquête, rivière Gilbert : 1863-1887 .....	102

<b>TABLEAU XI</b> – SECTEUR ÉCONOMIQUE DÉCLARÉ SELON LES CÉDANTS IMPLIQUÉS DANS LES OPÉRATIONS MINIÈRES DES CENSITAIRES DU TERRITOIRE D'ENQUÊTE, RIVIÈRE GILBERT : 1863-1887 .....	103
<b>TABLEAU XII</b> – PROVENANCE DÉCLARÉE SELON LES CONCESSIONNAIRES IMPLIQUÉS DANS LES OPÉRATIONS MINIÈRES DES CENSITAIRES DU TERRITOIRE D'ENQUÊTE, RIVIÈRE GILBERT : 1863-1887 .....	104
<b>TABLEAU XIII</b> – SECTEUR ÉCONOMIQUE DÉCLARÉ SELON LES CONCESSIONNAIRES IMPLIQUÉS DANS LES OPÉRATIONS MINIÈRES DES CENSITAIRES DU TERRITOIRE D'ENQUÊTE, RIVIÈRE GILBERT : 1863-1887 .....	105
<b>TABLEAU XIV</b> – NOMBRE D'OPÉRATIONS SELON LA CONCESSION ET L'ANNÉE DANS LES OPÉRATIONS MINIÈRES DES HABITANTS DE LA SEIGNEURIE RIGAUD-VAUDREUIL, RIVIÈRE GILBERT : 1863-1887 .....	111
<b>TABLEAU XV</b> – LA NATURE DE L'OPÉRATION SELON L'ANNÉE DANS LES OPÉRATIONS MINIÈRES DES HABITANTS DE LA SEIGNEURIE RIGAUD-VAUDREUIL, RIVIÈRE GILBERT : 1863-1887 .....	112
<b>TABLEAU XVI</b> – SECTEUR ÉCONOMIQUE DÉCLARÉ SELON LES CÉDANTS IMPLIQUÉS DANS LES OPÉRATIONS MINIÈRES DES CENSITAIRES DE LA SEIGNEURIE RIGAUD-VAUDEUIL, RIVIÈRE GILBERT : 1863-1887 .....	114
<b>TABLEAU XVII</b> – SECTEUR ÉCONOMIQUE DÉCLARÉ SELON LES CONCESSIONNAIRES IMPLIQUÉS DANS LES OPÉRATIONS MINIÈRES DES HABITANTS DE LA SEIGNEURIE RIGAUD-VAUDREUIL, RIVIÈRE GILBERT : 1863-1887 .....	115
<b>TABLEAU XVIII</b> – PROVENANCE DÉCLARÉE PAR LES CONCESSIONNAIRES IMPLIQUÉS DANS LES OPÉRATIONS MINIÈRES DES HABITANTS DE LA SEIGNEURIE RIGAUD-VAUDREUIL, RIVIÈRE GILBERT : 1863-1887 .....	116

<b>TABLEAU XIX – NOMBRE D'OPÉRATIONS SELON LA CONCESSION ET L'ANNÉE DANS LES OPÉRATIONS MINIÈRES DES AGENTS FONCIERS PROVENANT DE L'EXTÉRIEUR DES LIMITES ADMINISTRATIVES DE LA SEIGNEURIE RIGAUD- VAUDREUIL, RIVIÈRE GILBERT : 1863-1887 .....</b>	<b>117</b>
<b>TABLEAU XX – LA NATURE DE L'OPÉRATION SELON LES ANNÉES DANS LES OPÉRATIONS MINIÈRES DES AGENTS FONCIERS PROVENANT DE L'EXTÉRIEUR DES LIMITES ADMINISTRATIVES DE LA SEIGNEURIE RIGAUD-VAUDREUIL, RIVIÈRE GILBERT : 1863-1887 .....</b>	<b>118</b>
<b>TABLEAU XXI - LA PROVENANCE DÉCLARÉE PAR LES CÉDANTS IMPLIQUÉS DANS LES OPÉRATIONS MINIÈRES DES AGENTS FONCIERS PROVENANT DE L'EXTÉRIEUR DES LIMITES ADMINISTRATIVES DE LA SEIGNEURIE RIGAUD-VAUDREUIL, RIVIÈRE GILBERT : 1863-1887 .....</b>	<b>120</b>
<b>TABLEAU XXII – SECTEUR ÉCONOMIQUE DÉCLARÉ SELON CÉDANTS IMPLIQUÉS DANS LES LIMITES ADMINISTRATIVES DE LA SEIGNEURIE RIGAUD-VAUDREUIL, RIVIÈRE GILBERT : 1863-1887 .....</b>	<b>121</b>
<b>TABLEAU XXIII – ... LA PROVENANCE DÉCLARÉE PAR LES CESSIONNAIRES IMPLIQUÉS DANS LES OPÉRATIONS MINIÈRES DES AGENTS FONCIERS PROVENANT DE L'EXTÉRIEUR DES LIMITES ADMINISTRATIVES DE LA SEIGNEURIE RIGAUD- VAUDREUIL, RIVIÈRE GILBERT : 1863-1887 .....</b>	<b>122</b>
<b>TABLEAU XXIV - SECTEUR ÉCONOMIQUE DÉCLARÉ SELON LES CESSIONNAIRES IMPLIQUÉS DANS LES OPÉRATIONS MINIÈRES DES AGENTS FONCIERS PROVENANT DE L'EXTÉRIEUR DES LIMITES ADMINISTRATIVES DE LA SEIGNEURIE RIGAUD-VAUDREUIL, RIVIÈRE GILBERT : 1863-1887 .....</b>	<b>122</b>

## Introduction

Symbole de richesse, de prestige et de puissance, depuis l'Antiquité jusqu'à nos jours, l'or a toujours été sujet de convoitise et d'admiration de la part des hommes. C'est d'ailleurs dans l'espoir de s'enrichir rapidement que 50 000 hommes, provenant principalement des États-Unis, du Canada et de l'Europe, se rendent en Californie, entre 1848 et 1857, pour la première ruée vers l'or nord-américaine<sup>1</sup>. Une deuxième fièvre de l'or se déclenche entre 1857 et 1864, en Colombie-Britannique. Pas moins de 20 000 personnes accourent pour tenter leur chance aux abords des rives des fleuves Fraser et Thompson<sup>2</sup>. En 1896, c'est la découverte de « l'Eldorado » canadien dans le district du Klondike, au Yukon. Entre 1896 et 1902, c'est plus de 200 000 personnes qui se rendent dans cette région<sup>3</sup>. La moitié rebrousse chemin devant l'hostilité du territoire. Encore aujourd'hui, ces trois ruées vers l'or enflamment les esprits les plus imaginatifs et demeurent gravées dans la mémoire collective des Québécois et des Nord-Américains.

D'envergure plus modeste, la ruée vers le précieux métal jaune de la Beauce attire quand même 2 000 hommes provenant des États-Unis, du Canada et du Québec durant l'été 1863, dont 500 concentrent leurs recherches dans la seule rivière Gilbert<sup>4</sup>. Après une petite accalmie, on retrouve à nouveau 500 mineurs sur la Gilbert entre 1878 et 1885. Malgré cet engouement, ce phénomène provincial échappe à la mémoire collective des Québécois. En effet, rares sont les gens à connaître cette exploitation minière d'autrefois. C'est donc dans le but de la faire découvrir ainsi que pour rendre accessible une infime partie du patrimoine historique québécois que nous avons entrepris une étude sur l'exploitation de l'or dans la rivière Gilbert, entre 1840 et 1887.

---

<sup>1</sup> Jeanne Pomerleau, *Les chercheurs d'or. Des Canadiens français épris de richesses et d'aventures*, Ste-Foy, Éditions J.-C. Dupont, 1996, p.32. Norbert MacDonald, « Seattle, Vancouver and the Klondike », *The Canadian Historical Review*, Vol.49, N° 3, Toronto, (September 1968), p.235-246.

<sup>2</sup> Jeanne Pomerleau, *op.cit.*, p.89.

<sup>3</sup> Jeanne Pomerleau, *op.cit.*, p.123.

<sup>4</sup> La rivière Gilbert a été la rivière beauceronne où les travaux les plus importants ont eu lieu au XIX<sup>e</sup> siècle.

La documentation sur la ruée vers l'or de la rivière Gilbert est particulièrement riche et variée. En effet, des contemporains tels que William Chapman, qui fut un agent foncier actif dans cette ruée, et Paul Wiallard relatent cette histoire<sup>5</sup>. De plus, on retrouve de nombreuses publications gouvernementales à ce sujet. Le rapport de Joseph Obalski, premier agent des Terres de la Couronne de la province de Québec, est sûrement le plus complet<sup>6</sup>. Nous retrouvons également des ouvrages à caractères plus scientifiques. Ainsi, l'économiste Fernand Grenier et le géologue Michel Gauthier traitent de l'exploitation de l'or de la rivière Gilbert dans leur volume respectif<sup>7</sup>. Le livre *La Beauce et les Beaucerons. Portraits d'une région, 1737-1987* constitue le meilleur ouvrage descriptif sur cette ruée vers l'or de la deuxième moitié du XIX<sup>e</sup> siècle<sup>8</sup>. Dans une perspective plus globale de l'industrie minière au Québec, la synthèse historique de Marc Vallières est l'ouvrage le plus complet à ce sujet, au Québec<sup>9</sup>. Pour leur part, Jean Bouffard, et plus particulièrement Robert Armstrong et Pierre Paquette présentent, à partir du Régime français jusqu'à nos jours, l'évolution des droits fonciers miniers au Québec<sup>10</sup>.

Plusieurs facettes de l'exploitation de l'or ont été abordées jusqu'à ce jour. Le sociologue S.D. Clark a déplacé l'objet d'étude historique, traditionnellement à caractère économique, vers les structures sociales des villes qui se forment grâce à

---

<sup>5</sup> William Chapman, *Les mines d'or de la Beauce*, Lévis, Mercier et Cie., 1881, 64 p. - Paul Wiallard, *Mémoire sur les gisements aurifères du comté de la Beauce, province de Québec, Canada*, Paris, Grande Imprimerie, 1882, 50 p.

<sup>6</sup> Joseph Obalski, *Or dans la province de Québec, Canada*, Département de la colonisation et des mines, Québec, (juin 1898), 84 p.

<sup>7</sup> Fernand Grenier, « La Beauce, étude d'un comté rural de la province de Québec », Mémoire de maîtrise, Paris, 1955, 184 p. - Michel Gauthier, « L'or dans les Appalaches du Québec », *La Revue géologique du Québec*, Vol.1, N° 1, 1994, p.43-47. - Michel Gauthier, *Histoire des mines métalliques de l'Estrie-Beauce*, Ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles du Québec, 1988, 42 p.

<sup>8</sup> France Bélanger et al., *La Beauce et les Beaucerons. Portraits d'une région, 1737-1987*, Saint-Joseph-de-Beauce, La Société du patrimoine des Beaucerons, 1990, 381 p.

<sup>9</sup> Marc Vallières, *Des mines et des hommes : histoire de l'industrie minière québécoise : des origines au début des années 1980*, Québec, Les Publications du Québec, 1989, 439 p.

<sup>10</sup> Jean Bouffard, *Traité du domaine*, Québec, Les Presses de l'Université Laval, 1977 (1921), 227 p. Robert Armstrong, « Le développement des droits miniers au Québec à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle », *L'Actualité économique*, Vol. 59, N° 3, septembre 1983, p. 576-595. - Pierre Paquette, « Industries et politiques minières au Québec : une analyse économique, 1896-1975 », *Revue d'histoire de l'Amérique française*, Vol. 37, N° 4, mars 1984, p. 573-602.

l'exploitation minière<sup>11</sup>. Du côté économique, nous retrouvons les ouvrages marquants de l'économiste canadien Harold A. Innis et de l'historien américain Thomas-Arthur Rickard<sup>12</sup>. Innis applique sa théorie des « *staples* » dans une problématique économique visant à démontrer le développement économique de l'Ouest canadien grâce à une richesse minérale. Pour sa part, Rickard ébauche l'histoire minière américaine à l'aide d'une problématique socioéconomique démontrant que l'exploitation des richesses minérales a permis un sursaut économique très important aux États-Unis.

Du côté des structures sociales, Norbert MacDonald a analysé l'explosion démographique de trois villes de l'Ouest canadien touchées par la fièvre de l'or<sup>13</sup>. Richard J. Friesen a étudié l'importance des transports au Yukon<sup>14</sup>. Au cours de la dernière décennie, l'intérêt scientifique des chercheurs s'est posé sur des groupes, des acteurs ou des phénomènes sociaux dont l'importance a été marginalisée ou ignorée par l'historiographie aurifère. L'histoire des femmes et celle des Amérindiens occupent une place prépondérante dans ce renouvellement<sup>15</sup>. Curieusement, le sujet de la propriété foncière, qui constitue le point névralgique de toute exploitation minière, n'a jamais été traité. L'apport de notre étude au champ scientifique se trouve donc stimulé par le caractère pionnier de cette analyse foncière.

L'objectif de cette étude consiste ainsi à analyser les effets d'une activité minière sur la propriété foncière d'une région en cours de développement agricole pendant l'exploitation de l'or dans la rivière Gilbert, entre 1840 et 1887. Le choix

---

<sup>11</sup> S.D. Clark, Chapter V, « The Gold Rush Society of British Columbia and the Yukon », *The Developing Canada Community*, Toronto, University of Toronto Press, 1968 (1962), p. 81-98.

<sup>12</sup> Harold A. Innis, « Settlement and the Mining Frontier », *Settlement and the Forest Frontier in Eastern Canada*, Vol. 9, Toronto, MacMillan, 1936, p. 167-413. – Thomas-Arthur Rickard, *A History of American Mining*, New-York, Johnson Reprint, 1966 (1932), 419 p.

<sup>13</sup> Norbert MacDonald, *loc.cit.*

<sup>14</sup> Richard John Friesen, *Le col Chilkoote et la ruée vers l'or de 1898*, Ottawa, Direction des lieux et des parcs nationaux, Parcs Canada et Environnement Canada, N° 48, 1981 (1978), 159p.

<sup>15</sup> Frances Backhouse, *Women of the Klondike, Vancouver, Whitecap*, Booter, 1995, XI-211p. - Julie Cruikshank, « Images of Society in the Klondike Gold Rush Narratives : Skookum Jim and the Discovery of Gold », *Ethnohistory*, Vol. 39, N° 1, (Winter 1992), p.20-41.

de la période est dicté par les premières découvertes d'or pendant les années 1840 ainsi que par un jugement de la Cour d'appel du Québec, en décembre 1883, qui reconnaît la valeur des lettres patentes accordées aux seigneurs DeLéry. Ce jugement constitue le début du déclin de l'exploitation de l'or dans la Gilbert. Quant à l'année 1887, elle correspond à l'entrée en vigueur du système cadastral répertorié selon l'Index aux Immeubles pour le Bureau d'enregistrement de Saint-François-de-Beauce<sup>16</sup>. Nous espérons être en mesure de dégager les effets du jugement de la Cour d'appel du Québec sur l'exploitation minière de la Gilbert entre ces deux périodes. Par cette étude, nous pourrions également voir la place qu'occupent les transactions minières dans les opérations foncières à caractère agricole à chacune des différentes phases de l'exploitation de l'or dans la vallée de la rivière Gilbert.

Derrière le merveilleux et le fantastique que représente une ruée vers l'or se cache une dynamique foncière des plus intéressante à analyser: les stratégies foncières de certains agents locaux et étrangers, la dispersion géographique du marché foncier, la reconstitution spatiale de la ruée vers l'or, le lotissement, etc. Cette dynamique foncière nous incite d'ailleurs à présumer que la découverte de l'or dans la rivière Gilbert entraîne une hausse considérable des opérations dans le marché foncier que la perspective, réelle ou erronée, de s'enrichir rapidement vient stimuler.

Le caractère monographique de cette étude autorise une approche systématique des opérations foncières<sup>17</sup>. Cette approche permet une analyse détaillée de plusieurs facettes de la propriété foncière qu'il aurait été impossible d'aborder dans le cadre d'un travail à macroéchelle. Pour évaluer les effets d'une activité minière sur la propriété foncière, nous avons élaboré une grille d'analyse nous permettant de traiter diverses informations autour de trois grands paramètres que nous présentons

---

<sup>16</sup> Les Bureaux d'enregistrement changent d'appellation pour devenir les Bureaux de la publicité des droits, le 1<sup>er</sup> janvier 1994. De plus, Saint-François-de-Beauce devient Beauceville, au début du XX<sup>e</sup> siècle.

<sup>17</sup> Par opération foncière, nous entendons la nature d'un acte, entre deux parties, qui grève le droit de propriété d'un immeuble. Par exemple: vente, cession, bail, donation, hypothèque, etc.

sommairement ici: la dispersion du marché foncier dans l'aire géographique de la Gilbert, la nature des opérations foncières et les parties impliquées dans ces opérations<sup>18</sup>.

L'étude de la propriété foncière de la rivière Gilbert, entre 1840 et 1887, s'inscrit dans le domaine plus vaste de la propriété du sol au Québec. Ce champ de recherche est relativement nouveau au Québec. Des historiens tels que Gérard Bouchard<sup>19</sup>, qui a étudié la transmission familiale et l'établissement des enfants en milieu saguenayen, Normand Séguin, de même que le géographe Serge Courville<sup>20</sup>, qui ont étudié le coût du sol au Québec, s'y consacrent depuis les années 1970-1980. Marc St-Hilaire a aussi étudié la propriété foncière en relation avec la transmission familiale dans un contexte de colonisation au Saguenay entre 1840 et 1920<sup>21</sup>. John I. Little a analysé l'appropriation du sol dans le comté de Winslow en Estrie, dans la deuxième moitié du XIX<sup>e</sup> siècle<sup>22</sup>.

L'étude de la propriété foncière a été plus approfondie sous le régime seigneurial. Le marché foncier et la transmission familiale ont été étudiés par Lise St-Georges<sup>23</sup>. L'appropriation du sol, la répartition du sol ainsi que l'émiettement de la propriété ont été étudiés par Richard Chabot, Sylvie Dépatie et al., Sophie Foucry, André Larose et Alain Laberge<sup>24</sup>. Comme nous pouvons le constater, les

---

<sup>18</sup> La stratégie de traitement des données regroupées sous ces paramètres sera élaborée dans la partie portant sur les aspects méthodologiques.

<sup>19</sup> Gérard Bouchard, *Quelques arpents d'Amérique. Population, économie, famille au Saguenay, 1838-1971*, Montréal, Boréal, 1996, 635p.

<sup>20</sup> Serge Courville et Normand Séguin, *Le coût du sol au Québec*, Ste-Foy, Les Presses de l'Université Laval, 1996, 184p.

<sup>21</sup> Marc St-Hilaire, « Marché foncier et transmission familiale dans un terroir neuf : Saint-Fulgence, 1840-1920 », Rolande Bonnain, Gérard Bouchard et Joseph GOY, dir. *Transmettre, hériter, succéder : La reproduction familiale en milieu rural. France-Québec, XVIII<sup>e</sup>-XX<sup>e</sup> siècles*, Les Presses Universitaires de Lyon, 1992, p.101-113.

<sup>22</sup> John I. Little, *Crofters and Habitants : Settler Society, Economy and Culture in a Quebec Township, 1848-1881*, Montréal et Kingston, Buffalo et London, McGill-Queen's University Press, 1991, 368p.

<sup>23</sup> Lise St-Georges, « Transactions foncières dans la paroisse de Pointe-aux-Trembles, sur l'île de Montréal, entre 1821 et 1861 », Rolande Bonnain et al. *op.cit.*, p. 91-99.

<sup>24</sup> Richard Chabot, « Les terriers de Nicolet : une source importante pour l'histoire rurale du Québec au XIX<sup>e</sup> siècle », *Les Cahiers nicolétains*, Vol. 6, N° 1, 1984, p.114-126. - Sophie Foucry, « La propriété seigneuriale dans la vallée du St-Laurent au XVIII<sup>e</sup> siècle », Mémoire de maîtrise, Ste-Foy, 1994, 117p. - André Larose, « La seigneurie de Beauharnois, 1729-1867 : les seigneurs, l'espace et l'argent », Thèse de doctorat, Ottawa, 1987, 2 vol. - Sylvie Dépatie, Mario Lalancette et Christian Dessureault, *Contributions à*

études sur la propriété foncière au Québec ne sont pas tellement nombreuses et celles qui existent sont très spécifiques au territoire (contexte économique, social, démographique). Ainsi, les liens comparatifs entre ces études sont quasi inexistant<sup>25</sup>. Les relations scientifiques entre les chercheurs s'établissent plutôt du côté des sources utilisées et des rapports méthodologiques employés pour reconstituer la propriété foncière à différentes périodes.

David Gagan a été l'un des précurseurs de l'étude de la propriété foncière au Canada anglais lorsqu'il a analysé le mouvement des prix fonciers de Peel County, en Ontario<sup>26</sup>. Toujours en Ontario, le marché foncier a également été étudié par John Clarke<sup>27</sup>, Edward C.Gray et Barry E. Prentice<sup>28</sup>. Du côté des Maritimes, la propriété foncière a été abordée, à travers l'agriculture, par Rusty Bitterman, Robert A. MacKinnon, Graeme Wynn<sup>29</sup>, Kris Inwood et Phyllis Wagg<sup>30</sup>.

En France, les choses sont d'un tout autre ordre. Plusieurs professionnels des différentes disciplines des sciences sociales se sont intéressés à la propriété foncière<sup>31</sup>. L'importance capitale du monde agraire français, tant pendant la Révolution qu'aux XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècle, et l'importance tout aussi capitale de la terre

---

*l'étude du régime seigneurial canadien*, La Salle, Hurtubise HMH, 1987, 292p. - Alain Laberge, « Seigneur, censitaires et paysage rural : le papier-terrier de la seigneurie de la Rivière-Ouelle de 1771 », *Revue d'histoire de l'Amérique française*, Vol. 44, No 4, (printemps 1991), p.567-587.

<sup>25</sup> Voir à ce sujet Normand Séguin, « Le marché du sol à Laterrière, 1847-1961 », *Le coût du sol au Québec*, Les Presses de l'Université Laval, 1996, p.102.

<sup>26</sup> David Gagan, *Hopeful Travellers : Families, Land and Social Change in Mid-Victorian Peel County, Canada West*, Toronto, University of Toronto Press, 1981, 197p.

<sup>27</sup> John Clarke, « Geographical Aspects of Land Speculation in Essex County to 1825 : The Strategy of Particular Individuals », J.K. Johnson et Bruce G. Wilson, dir., *Historical Essays on Upper Canada : New Perspective*, Ottawa, Carleton University Press, N° 146, 1989, p.81-129. - John Clarke et D.L. Brown, « The Upper Canadian Land Market : Insights from Essex County », *The Canadian Historical Review*, Vol. LXIX, N° 2, 1988, p.222-234.

<sup>28</sup> Edward C. Gray et Barry E. Prentice, « Exploring the Price of Farmland in Two Ontario Localities since Letters Patenting », *Canadian Papers in Rural History*, Vol. 4, 1984, p.226-239.

<sup>29</sup> Rusty Bitterman, Robert A. MacKinnon et Graeme Wynn, « Of Inequality and Interdependence in the Nova Scotian Countryside, 1850-1870 », *The Canadian Historical Review*, Vol. LXXIV, N° 1, (March 1993 ), p.1-43.

<sup>30</sup> Kris Inwood et Phyllis Wagg, « Wealth and Prosperity in Nova Scotian Agriculture, 1851-1871 », *The Canadian Historical Review*, Vol. LXXV, N° 2, ( June 1994 ), p.239-264.

<sup>31</sup> Notamment Gérard Béaur et Joseph Goy qui ont participé à des colloques comparatifs entre la France et le Québec. Gérard Béaur, *Le marché foncier à la veille de la Révolution : les mouvements de propriété beaucerons dans les régions de Maintenon et de Janville de 1761 à 1790*, Paris, Éditions de l'École des Hautes études en sciences sociales, 1984, 359 p.

pour la noblesse française comme valeur traditionnelle assurant les acquis familiaux jusque tard au XIX<sup>e</sup> siècle ne sont pas étrangères à ce phénomène. En Angleterre, la propriété foncière est analysée dans une perspective de productivité en contexte agraire ou/et en relation avec la révolution industrielle du XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècle<sup>32</sup>.

Parmi ces travaux, deux études du marché foncier en milieu rural québécois nous ont été particulièrement utiles tant par les sources utilisées et leurs approches que par la méthodologie employée pour leur réalisation.

Dans son étude, Lise St-Georges utilise une démarche comparative pour analyser la valeur des terres à Pointe-aux-Trembles, entre 1821 et 1861. Elle présume que la proximité de Montréal peut avoir des effets sur la valeur foncière. Afin de vérifier son hypothèse, elle circonscrit spatialement la zone étudiée à l'aide d'une méthode d'observation des facteurs susceptibles de faire augmenter la valeur de la terre. Le territoire d'enquête délimité, elle repère les sources pouvant renseigner sur les transferts de propriété. St-Georges retient le *Troisième Terrier* de la seigneurie de l'île de Montréal, des greffes de notaire ayant exercé dans la région de Montréal et des fonds rassemblant les adjudications et les licitations, entre 1821 et 1861. Ensuite, elle analyse les sources qui lui révèlent des informations sur la nature des actes, les intervenants et la valeur des exploitations.

Pour sa part, Marc St-Hilaire adopte lui aussi une approche comparative pour analyser le marché foncier et la transmission familiale dans un contexte de colonisation au Saguenay, entre 1840 et 1920. Dans un premier temps, avant même d'entreprendre son analyse, St-Hilaire observe les facteurs pouvant influencer le marché foncier de Saint-Fulgence. Après avoir identifié les indicateurs et les

---

<sup>32</sup> H. Habbakuk, « The English Land Market and the Eighteenth Century », *Britain and the Netherlands, Oxford Netherlands Historical Conference*, Londres, 1960, p. 154. - B.A. Holderness, « The British Land Market in the Eighteenth Century : The Case of Lincolnshire », *Economic History Review*, Vol.XXVII, N° 4, ( November 1974), p. 557.

paramètres retenus du marché foncier, St-Hilaire utilise les *Archives du Bureau d'enregistrement de Chicoutimi* et les *Archives du ministère de la Colonisation* pour ce qui est du rôle de l'État québécois dans le marché foncier.

Avant de présenter les aspects méthodologiques de ce mémoire, mentionnons que cette étude offre un second intérêt à la communauté scientifique puisque l'exploitation minière de la rivière Gilbert débute et se déroule dans un contexte de quasi-absence des lois minières. En effet, pris de court, le gouvernement balbutie l'*Acte des mines d'or de 1864* qui se veut principalement un moyen législatif de tirer des redevances des exploitants pour les coffres de l'État puisqu'elle ne définit pas les droits de propriété superficiaires et du tréfonds minéral<sup>33</sup>. Il faut attendre l'*Acte général des mines de 1880* pour que le gouvernement québécois s'impose comme acteur majeur des richesses minérales en consacrant juridiquement que le tréfonds minéral lui appartient. De cette manière, le gouvernement met la main sur les minerais découverts mais non concédés par lettres patentes et baux, ainsi que sur ceux à découvrir. Il sera donc intéressant de déterminer, au cours de cette étude sur la propriété foncière, comment les agents fonciers que constituent les seigneurs DeLéry, les compagnies détentrices de baux, les propriétaires des droits superficiaires et le gouvernement se comportent devant le manque de législations gouvernementales.

Enfin, ce mémoire comprend quatre chapitres. Un premier portant sur les aspects méthodologiques qui ont permis la reconstitution de la propriété foncière de la vallée de la rivière Gilbert. On y présente le territoire d'enquête, la base de données, les sources utilisées et la démarche employée pour reconstituer la chaîne de titres. Pour sa part, le deuxième chapitre traite du contexte historique dans lequel se déroule la ruée vers l'or de la rivière Gilbert. Ainsi, la législation minière au Québec entre 1840 et 1887, les différentes phases de la ruée vers le précieux métal jaune et les répercussions socioéconomiques au niveau local y sont abordées. Le

---

<sup>33</sup> Mentionnons que la propriété superficière correspond au sol et que le tréfonds minéral correspond au sous-sol.

troisième chapitre intitulé *l'industrie minière et la création d'un marché foncier minier* présente la dispersion du marché foncier dans l'aire géographique de la rivière Gilbert, entre 1840 et 1887, la reconstitution du déroulement spatial de la ruée vers l'or de la Gilbert dans une perspective chronologique et il traite également des différentes opérations foncières répertoriées au cours de nos recherches. Enfin, le quatrième chapitre porte sur les trois principaux groupes d'agents fonciers impliqués dans cette exploitation minière ainsi que sur leurs stratégies foncières.

## Chapitre 1: Aspects méthodologiques

Sur un territoire donné, la reconstitution de la propriété foncière s'avère d'une grande complexité pour le chercheur avant l'entrée en vigueur du système cadastral répertorié selon l'Index aux Immeubles. Dans le cas de la seigneurie Rigaud-Vaudreuil, le cadastre répertorié selon l'Index aux Noms a débuté en novembre 1857. Pour sa part, l'Index aux Immeubles, également basé sur le cadastre, est entré en vigueur en novembre 1887. Le cadre spatio-temporel de notre étude permettait l'utilisation de deux types de sources distinctes mais complémentaires. En effet, les archives seigneuriales de la famille DeLéry et les archives du Bureau de la publicité des droits de Beauceville nous ont permis de reconstituer la propriété foncière de la rivière Gilbert, entre 1840 et 1887. Cependant, cette reconstitution de la propriété foncière ne peut être complète puisque certaines transactions n'ont pas été notariées et les archives de la *Delery Gold Mining Company*, des différentes compagnies minières des Lockwood et de la *Reciprocity Mining Company of East Canada* n'ont pu être consultées<sup>34</sup>. Nous présentons ici, notre territoire d'enquête, la base de données ainsi que les sources utilisées ayant servi à sa constitution.

### 1.0 - Le territoire d'enquête

Afin de présenter des résultats les plus représentatifs possibles de la dynamique foncière en période d'exploitation de l'or, nous avons effectué, à l'instar de Lise St-Georges et Marc St-Hilaire, une recherche sur les facteurs pouvant influencer le marché foncier de la rivière Gilbert. Ainsi, il apparaît qu'une pression démographique s'exerce dans la seigneurie Rigaud-Vaudreuil avant la découverte du précieux métal jaune<sup>35</sup>. Cette augmentation de la population se traduit par une

---

<sup>34</sup> Certaines des transactions impliquant ces compagnies ont quand même été répertoriées lors de nos recherches. Notamment, un acte notarié retrouvé dans le greffe du notaire Louis Bégin et intitulé : «List of Deels Executed by the DeLery Gold Mining Company before Ls.Bégin et W.Bignell, June 1867 - March 1874 ». Voir notaire public Louis Bégin, référence : 300 091, acte notarié # 1040. Nous ignorons où se trouvent ces archives et même si elles existent encore. Notons que la *Reciprocity Mining Company of East Canada* est aussi communément désignée par les contemporains comme la *Reciprocity Mining Company*.

<sup>35</sup> Voir Annexe A-1 pour situer géographiquement la seigneurie Rigaud-Vaudreuil, désignée par Saint-François sur la carte, dans la Beauce.

rareté des terres disponibles dans la seigneurie et, par déduction, par un phénomène d'exclusion qui influence le coût de la terre. Joseph Bouchette écrit dans son ouvrage topographique de 1832 : « La population n'y semble pas encore à l'étroit [Beauce], sauf peut-être dans la seigneurie Rigaud-Vaudreuil où, en 1832, il ne resterait pas assez de terres disponibles pour combler les attentes de personnes désireuses d'en obtenir. Le restant des terres à concéder semble réservé aux enfants de la paroisse [Saint-François] plutôt qu'aux étrangers. Les besoins d'expansion vers les cantons commencent alors à s'esquisser »<sup>36</sup>. Le territoire d'enquête se définit donc par une pression démographique antérieure à l'exploitation minière, mais celle-ci peut influencer le marché foncier de la Gilbert.

Du côté économique, la seigneurie ne fait pas exception à l'ensemble du monde rural québécois. Pendant la période préindustrielle qui couvre la première moitié du XIX<sup>e</sup> siècle, l'économie de la seigneurie Rigaud-Vaudreuil est centrée sur l'agriculture et la forêt.

C'est pour contrer cet effet que nous avons décidé d'inclure une bande de lots limitrophes à notre analyse de la propriété foncière. Ainsi, le territoire d'enquête comprend les lots bornant et ceux limitrophes de la rivière Gilbert<sup>37</sup>. Le dépouillement systématique des opérations foncières de ces lots permet d'inclure les lots primitifs qui subissent au moins une opération, puisque la plupart de ces lots sont divisés dans le but d'avoir de multiples accès au lit de la rivière et/ou à son ancien lit. De plus, parce que certaines sources révèlent que les tributaires de la Gilbert ont été exploités, nous avons décidé d'inclure ces lots à notre étude<sup>38</sup>. Par souci de représentativité des résultats que nous allons obtenir et pour fin de comparaison, nous avons étendu notre enquête à une bande de trois lots bornant les

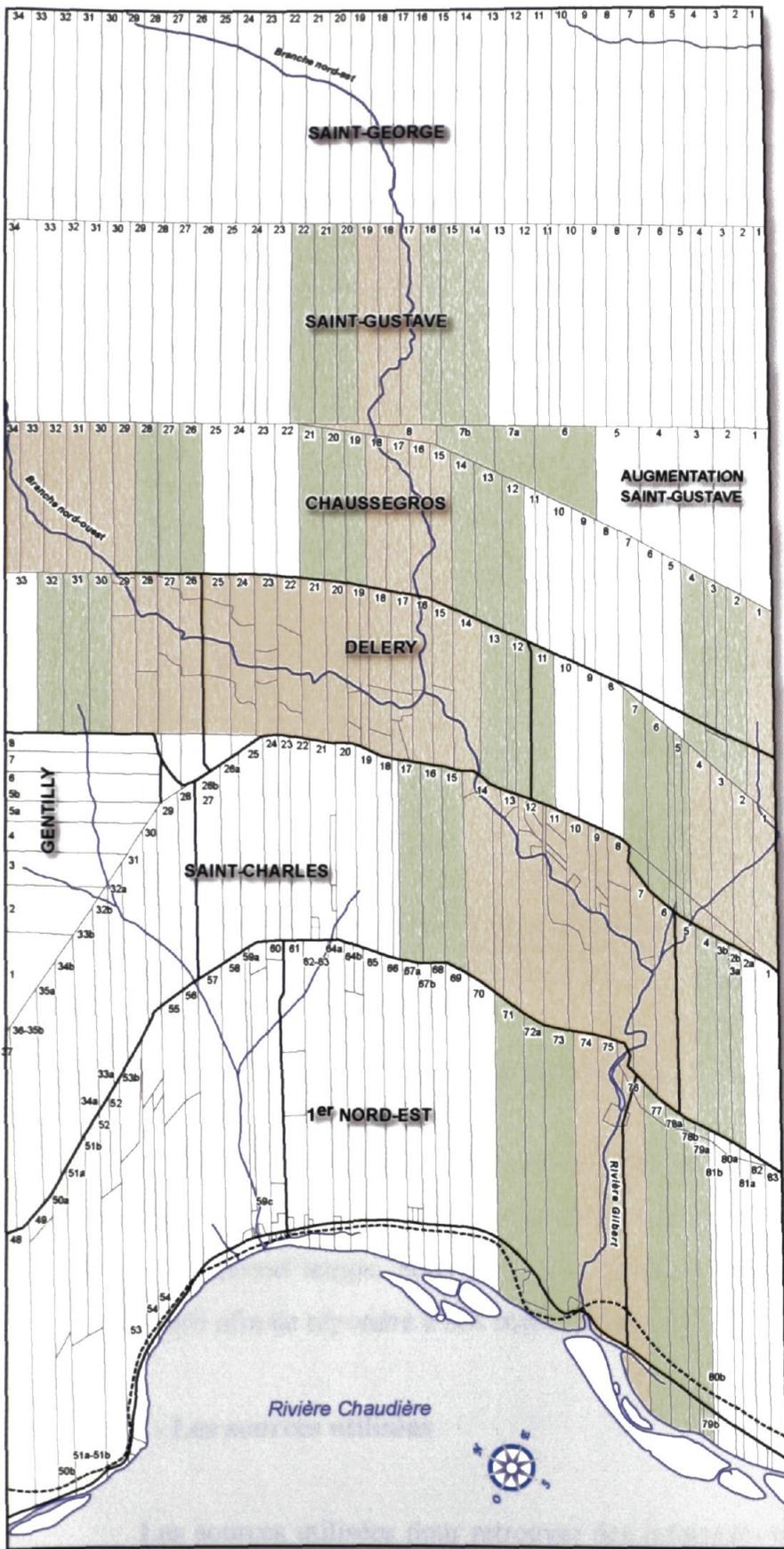
---

<sup>36</sup> Joseph Bouchette, « Vaudreuil », *A Topographical Dictionary of the Province of Lower Canada*, Londres, Longman et al., 1832.

<sup>37</sup> Voir page suivante pour visualiser le territoire d'enquête. Par *lots bornant*, nous entendons les propriétés foncières qui ont un accès direct à la rivière Gilbert. Les *lots limitrophes* sont des propriétés foncières qui n'ont pas accès à la rivière Gilbert.

<sup>38</sup> Joseph Obalski, *Or dans la province de Québec, Canada*, Département de la Colonisation et des mines, Québec, (Juin 1898), p.22. - Auguste Michel, *Rapport de M. Michel sur les mines d'or de la Chaudière à M.M. les directeurs de la DeLery Gold Mining Company*, Presses Augustin Côté et Cie., 1866, p.4.

Carte 1  
**Territoire d'enquête réparti  
selon les lots bornants et limitrophes  
Rivière Gilbert  
1840-1887**



- Lots bornants
- Lots limitrophes

- 2b Numéro de lot
- Route
- - - - - Chemin de fer

0  2 km

Source : voir la bibliographie.

lots déjà sélectionnés. Ainsi, nous serons en mesure de percevoir les différents effets de l'exploitation de l'or entre les lots bornant et ceux limitrophes de la Gilbert. Au total, ce sont 262 lots qui ont été étudiés, dont 52 limitrophes.

**TABLEAU I : TERRITOIRE D'ENQUÊTE RÉPARTI SELON LE RANG ET LES LOTS ÉTUDIÉS**

TERRITOIRE D'ENQUÊTE	LOTS BORNANT	LOTS LIMITROPHES	LOTS BORNANT	LOTS LIMITROPHES
RANG	RIVIÈRE GILBERT	RIVIÈRE GILBERT	RUISSEAU CARON	RUISSEAU CARON
	LOTS	LOTS	LOTS	LOTS
1 <sup>ER</sup> NORD-EST	258 à 269	255 à 257 270 à 272		
ST-CHARLES	413 à 448	410 à 412 449 à 451	447-448	444 à 446 449 à 450
DELÉRY	571 à 578 580 à 585 587 à 592 594 à 599 601 à 659 660 à 672	568 à 570, 579 586, 593, 600 673 à 675	683 à 696	680 à 682
CHAUSSEGROS	692 à 714 725 à 728	715 à 717 722 à 724 739 à 742	761-762	758 à 760
ST-GUSTAVE ET AUG. ST-GUSTAVE	774 791 à 800 763 à 765	775 à 777 788 à 790 et 801 à 803 766 à 768		

Source : Service du cadastre du ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles du Québec  
Aug. = Augmentation. La numérotation des lots présentés dans ce tableau correspond à la numérotation du cadastre officiel.

## 1.1 - La base de données : présentation critique

Cette partie vise à établir la cohérence interne de notre base de données. Dans un premier temps, l'analyse des sources servant à sa construction est nécessaire. Dans un second temps, nous indiquons la façon dont la base de données a été constituée afin de répondre à nos objectifs initiaux.

### 1.1.1 - Les sources utilisées

Les sources utilisées pour retrouver des informations sur la propriété foncière au Québec sont nombreuses. L'importance de la terre comme valeur économique et

symbolique appelle une gestion rigoureuse de la richesse foncière. C'est d'ailleurs dans cette optique que les deux plus grands propriétaires terriens du XIX<sup>e</sup> siècle, au Québec, ont élaboré des documents de gestion. D'un côté, les seigneurs qui tirent prestige et profit du cens et de la rente, théoriquement jusqu'en 1854, mais en pratique, encore pendant plusieurs années; de l'autre côté, la Couronne qui veut contrôler la colonisation de ses terres. Le territoire d'enquête et la période couverte par une étude de la propriété foncière influencent donc grandement le choix des sources.

Pour notre part, la ruée vers l'or de la rivière Gilbert chevauche ces deux systèmes de gestion des terres. Les archives seigneuriales et gouvernementales qui permettent de retrouver des informations sur la propriété foncière sont donc présentées.

#### **1.1.1.1 - Les archives seigneuriales**

Le Cadastre abrégé de la seigneurie Rigaud-Vaudreuil allait s'avérer un excellent point de départ pour nos recherches. Fort précieux pour notre étude, le cadastre abrégé révèle pour chaque terre de la seigneurie : le nom du propriétaire, les dimensions de celle-ci et son emplacement géographique, qui est identifié selon son numéro de terrier seigneurial. Il suffit de prendre ce numéro et de le replacer sur la carte cadastrale actuelle avec les lots primitifs inscrits pour savoir qui était le propriétaire de cette terre en novembre 1857, année de l'entrée en fonction du système cadastral répertorié selon l'Index aux Noms pour Saint-François-de-Beauce. Le cadastre abrégé « a été effectué par les autorités gouvernementales après l'abolition du système seigneurial, en 1854, pour établir la valeur des seigneuries et le montant de la rente constituée, à payer au seigneur, par les censitaires qui ne rachetaient pas leurs terres »<sup>39</sup>.

---

<sup>39</sup> Serge Courville, *Introduction à la géographie historique*, Ste-Foy, Les Presses de l'Université Laval, 1995, p.90.

Le papier-terrier constitue la source seigneuriale la plus utilisée depuis une quinzaine d'années pour reconstituer la propriété foncière des seigneuries. Richard Chabot, en 1984; Dépatie, Lalancette et Dessureault, en 1987; André Larose, en 1987; Alain Laberge, en 1991 et Lise St-Georges, en 1992, ont tous eu recours à ce document de gestion seigneuriale<sup>40</sup>. Le papier-terrier de la seigneurie Rigaud-Vaudreuil identifie le censitaire, sa profession et la terre déclarée<sup>41</sup>. Alain Laberge écrit, à propos du papier-terrier de la seigneurie de Rivière-Ouelle : « Le papier-terrier constitue un indicateur de premier choix quand il s'agit de cerner la répartition de la propriété foncière dans une seigneurie donnée »<sup>42</sup>.

Les actes notariés ont également été exploités pour reconstituer la propriété foncière. En fait, parce que seules les opérations foncières passées sous seing-privés ne sont pas notariées, ces documents représentent les pierres d'assise de notre étude. Les actes notariés renferment beaucoup plus d'informations que la seule opération d'enregistrement que l'on retrouve dans l'Index aux Noms ou celui aux Immeubles: parties en cause, professions, provenance, désignation des lots mentionnés (le plus souvent par lots bornant pour la période étudiée), superficie, descriptions des immeubles, aspects monétaires et les clauses entre les parties se retrouvent normalement dans ces actes. Normand Séguin et Daniel Larouche mettent cependant le chercheur en garde sur ces différentes indications, et plus particulièrement sur la désignation des immeubles par le notaire: « La fiabilité de ces derniers, pour l'étude des immeubles, n'est pas absolue. Bon nombre de problèmes concernent l'identification même des terrains. Durant la période précadastrale, omissions, imprévisions et erreurs abondent. Des confusions surviennent régulièrement dans la désignation des terrains: appellations fautives des lots ou des rangs, mauvais repères cardinaux »<sup>43</sup>. Nous avons vérifié systématiquement les greffes de cinq notaires établis et ayant exercé à Saint-

---

<sup>40</sup> Voir bibliographie pour plus de détails.

<sup>41</sup> On peut retrouver ce document aux Archives nationales du Québec dans le *Fonds Chaussegros DeLéry*, sous la côte P386/ 19-22-23-24.

<sup>42</sup> Alain Laberge, *loc.cit.*, p.584.

<sup>43</sup> Normand Séguin et Daniel Larouche, « Les Archives de l'Enregistrement : Commentaires sur les normes de la propriété foncière », *Archives*, Vol.VII, N° 2, (mai-août 1975), p.131-132.

François pendant la période étudiée et effectivement, des erreurs ont été répertoriées dans ces greffes<sup>44</sup>. Cependant, elles étaient peu nombreuses. Mentionnons que des actes notariés des différentes concessions de la seigneurie Rigaud-Vaudreuil ont été consultés dans le *Fonds Chaussegros DeLéry*<sup>45</sup>.

D'autres documents de ce fonds ont été exploités. Notamment, un volume intitulé *Relevé des lods et ventes de la seigneurie Rigaud-Vaudreuil*<sup>46</sup>. Pour chaque lot, on retrouve habituellement un relevé des opérations, le montant de la transaction, la date de l'opération, la superficie du terrain en cause et le nom du notaire avec le numéro de l'acte notarié dans son greffe. Un deuxième volume nommé *Liste des terres concédées et non concédées dans la seigneurie Rigaud-Vaudreuil, 1796-1868*<sup>47</sup> a également été consulté. Pour chaque lot, on retrouve la mention « Concédé avant 1846 ou après 1846 ». Si cette information est très limitée, elle nous permet tout de même de valider des données recueillies auprès des autres sources. Des dossiers judiciaires, de la correspondance et des documents de la *DeLery Gold Mining Company* ont aussi été consultés dans le Fonds Chaussegros DeLéry. Cependant, les informations retrouvées avaient peu d'utilité pour notre recherche sur la propriété foncière.

### 1.1.1.2 - Les archives gouvernementales

Les recensements nominatifs canadiens qui sont disponibles jusqu'en 1901 ont été abondamment utilisés par les chercheurs pour retrouver des informations sur la propriété foncière<sup>48</sup>. Nullement laissés de côté par la suite, ces recensements perdent cependant du terrain, au cours des années 1970, face aux archives de la

---

<sup>44</sup> Ce sont les greffes des notaires Cyprien Blanchet, Louis-Cyprien Blanchet, François-Xavier Ponsant, Jean-Pierre Proulx et François Verrault.

<sup>45</sup> ANQ., *Fonds Chaussegros DeLéry*, côte P386/ 8-12-13-18.

<sup>46</sup> ANQ., *Fonds Chaussegros DeLéry*, côte P386/ 24. Notons que la périodicité couverte par ce document s'arrête en 1870.

<sup>47</sup> ANQ., *Fonds Chaussegros DeLéry*, côte P386/ 25.

<sup>48</sup> Les informations sur la propriété ne sont pas disponibles dans les manuscrits des recensements canadiens après 1871, seul le questionnaire sur le recensement des vivants a été conservé et celui sur le logement de 1901, rendant impossible toute étude du genre avec cette source après cette période.

publicité des droits, désignées auparavant par les archives des Bureaux d'enregistrement. En réalité, ce sont des recherches approfondies sur la population saguenayenne pendant cette période qui font découvrir ces précieux matériaux pour la reconstitution de la propriété foncière au Québec. Ainsi, au fil du temps, Pierre Houde, Normand Séguin, Daniel Larouche, Peter M. Foggin, Gérard Bouchard, John I. Little et Marc St-Hilaire<sup>49</sup> ont utilisé l'Index aux Noms et/ou l'Index aux Immeubles dans leurs recherches.

Les archives des bureaux de la publicité des droits proviennent du principe de la publicité des droits fonciers que le gouvernement québécois étend à l'ensemble des 24 districts judiciaires en 1841<sup>50</sup>. En introduisant le cadastre comme base d'enregistrement en 1860, le gouvernement crée la pierre angulaire du système de la publicité des droits tel que nous le connaissons aujourd'hui. L'Index aux Noms et l'Index aux Immeubles constituent les deux principaux index du système cadastral québécois.

Seul l'Index aux Noms du Bureau de la publicité des droits de Beauceville a été consulté pour les fins de notre étude. Précisons que l'Index aux Immeubles débute en janvier 1888 pour ce bureau. La constitution de l'Index aux Noms est des plus chaotiques puisque seule la première lettre du nom de famille permet l'identification des individus dans un registre chronologique.

### **1.1.1.3 - Démarche employée pour reconstituer la propriété foncière de la Gilbert entre 1840 et 1887**

La difficulté de retrouver des informations sur la propriété foncière avant la mise en place du système cadastral répertorié par l'Index aux Noms, à Saint-François-de-Beauce, ne nous laissait guère de choix; nous devons adopter une sélection ouverte des sources face à ce problème de taille.

---

<sup>49</sup> Voir bibliographie pour plus de détails.

<sup>50</sup> Camille Charon, « La publicité foncière au Québec : qualités et défauts », *La Revue du notariat*, Vol. 74, N° 6, (janvier 1972), p.254.

Dans un premier temps, nous nous sommes servis du Cadastre abrégé de la seigneurie Rigaud-Vaudreuil. Comme mentionné auparavant, ce document identifie, entre autres, le propriétaire de chaque terre de la seigneurie en novembre 1857. Nous avons également épluché le *Fonds Chaussegros DeLéry* où se trouvent les archives seigneuriales. Ensuite, nous avons vérifié systématiquement, pour la période concernée par cette étude, les greffes des notaires Cyprien Blanchet (1838-1882), François-Xavier Ponsant (1832-1872) et François Verrault (1811-1852), afin de retrouver les opérations des agents fonciers identifiés dans le cadastre abrégé. Nous avons aussi dépouillé le greffe du notaire Jean-Ephrem Proulx qui a pratiqué à Saint-François de 1862 à 1897. Cette opération effectuée, nous avons dressé une liste de tous les agents fonciers répertoriés entre 1840 et 1887.

Nous avons alors consulté les registres de l'Index aux Noms du Bureau de la publicité des droits de Beauceville, entre novembre 1857 et décembre 1887. Cette opération avait pour but de répertorier les transactions foncières dans l'Index aux Noms et, par le fait même, de vérifier si certains agents fonciers avaient fait affaires avec des notaires exerçant dans une autre paroisse que Saint-François, ce qui s'est avéré le cas à quelques reprises. Un autre problème se présentait à nous. Le Registre N° 4, qui couvre la période du 31 mars 1883 au 9 octobre 1884, était manquant du Bureau de la publicité des droits de Beauceville. Pour contrer ce problème, nous avons dépouillé systématiquement le greffe du notaire Louis-Cyprien Blanchet (1871-1893). Blanchet exerçait à Saint-François pendant cette période et semblait présent dans les transactions foncières liées à l'exploitation minière de la Gilbert et ce, de par son père, Cyprien Blanchet, qui avait joué un rôle très actif comme notaire dans cette même exploitation<sup>51</sup>.

---

<sup>51</sup> Voici entre parenthèse, pour chaque notaire dont les greffes ont été dépouillés systématiquement, le nombre d'actes retrouvés se rapportant au marché foncier de la Gilbert, entre 1840 et 1887. Mentionnons qu'aucun notaire n'a exercé pendant toute la période couverte par cette étude : Cyprien Blanchet ,(223); Louis-Cyprien Blanchet, (90); François-Xavier Ponsant, (10); Jean-Ephrem Proulx, (263); et François Verrault, (20).

Notons que la démarche employée pour reconstituer la propriété foncière de la Gilbert aurait pu être différente n'eut été du procédé utilisé par les notaires de cette paroisse de la Beauce. En effet, les notaires consultés emploient souvent la formule « Au dit vendeur appartenant le dit arpent de terre, au moyen de bons titres de propriété, lesquels il s'oblige de fournir et livrer au dit acquéreur à demande ». Par cette façon de faire, les notaires n'avaient pas à faire de longues et fastidieuses recherches sur les titres antérieurs de la propriété foncière. L'absence de mentions de ces opérations foncières dans les actes notariés nous a obligé à recourir à la méthode présentée précédemment.

#### **1.1.1.4 - Fiabilité, représentativité et validité des données**

L'utilisation de documents de gestion privée (seigneuriale et notariale) et publique (archives du Bureau de la publicité des droits) assure une certaine fiabilité aux données recueillies. Cependant, cette fiabilité tant recherchée, nous l'avons vraiment obtenue en confrontant les données les unes avec les autres. Ainsi, les omissions ou les erreurs ont été corrigées. Ceci est particulièrement vrai pour les variables « *provenance* » et « *profession* ». Quant à la validité des données, elle est assurée par l'amalgame des sources utilisées à la constitution de la base de données.

La représentativité des données amassées dépasse nos espérances lorsqu'il s'agit des transactions agricoles. En effet, sur 335 transactions, seulement vingt-quatre ont été effectuées sans laisser de traces entre 1840 et 1887. Peut-être ont-elles été faites sous seing privé ou notariées par un notaire provenant de l'extérieur de Saint-François ? C'est donc 7,16 % des transactions qui n'ont pas été retrouvées. Dans son étude sur le marché foncier de Saint-Fulgence, entre 1840 et 1920, Marc St-Hilaire n'avait pas retrouvé 6% des transactions<sup>52</sup>. Du côté des transactions foncières reliées à l'exploitation minière, il est impossible d'établir le nombre de transactions non retrouvées. Cette impossibilité provient principalement du fait que les archives privées des compagnies minières n'ont pu être consultées. Cependant,

---

<sup>52</sup> Marc St-Hilaire, *op.cit.*, p.102.

avec les différents moyens utilisés (archives seigneuriales, notariales et publiques) pour reconstituer l'historique des mutations foncières dans la vallée de la Gilbert, nous croyons que notre corpus peut être jugé très représentatif du marché foncier minier. En effet, 445 opérations de cette nature ont été retrouvées entre 1863 et 1887, ce qui équivaut à un taux annuel de 18,54 transactions<sup>53</sup>.

De plus, notre corpus de transactions agricoles peut paraître restreint avec 335 mutations pour une période de quarante-sept années. Des études monographiques comparables à la nôtre démontrent pourtant un taux semblable de transactions par année. Marc St-Hilaire se retrouve avec un taux de 8,33 transactions par année avec un corpus de 666 transactions pour une période de 80 années<sup>54</sup>. Pour sa part, avec un corpus de 344 transactions pour une période de 40 années, Lise St-Georges arrive à un taux annuel de 8,60<sup>55</sup>. Donc, notre taux annuel de 7,13 transactions est tout à fait comparable à celui de St-Hilaire et St-Georges. Toutes opérations confondues, agricoles et minières, ce sont 745 opérations foncières pour une période de 47 années, ce qui équivaut à 15,91 transactions par année.

## 1.2 - Constitution de la base de données

Plusieurs supports informatiques sont disponibles pour l'emménagement des données. Les bases de données de types hiérarchique, réseau ou relationnel sont les plus connues<sup>56</sup>. Cependant, elles n'ont pas été retenues comme supports informatiques pour notre étude puisqu'une connaissance plus avancée de l'informatique aurait été nécessaire.

Puisque la quantité d'informations à récolter de nos dépouillements s'avère limitée, nous avons plutôt opté pour le support informatique *Excel*.

---

<sup>53</sup> Nous pouvons présumer que le pourcentage (7,16 %) de transactions non retrouvées dans les opérations agricoles pourrait s'appliquer aux transactions minières.

<sup>54</sup> Marc St-Hilaire, *op.cit.*, p.102. Notons que ce taux annuel ne tient pas compte du nombre de ménages qui ont produit ces transactions.

<sup>55</sup> Lise St-Georges, *op.cit.*, p.95.

<sup>56</sup> Pour en savoir davantage sur les bases de données, voir Serge Courville, *op.cit.*, p.118-121.



### 1.2.1 - Méthodologie employée pour la constitution de la base de données

Dès le début de cette étude, trois paramètres représentatifs de notre problématique ont été retenus pour évaluer les effets d'une activité minière sur la propriété foncière : la dispersion du marché foncier dans l'aire géographique de la rivière Gilbert, la nature des opérations et les parties impliquées dans ces transactions. Ainsi, la grille d'analyse se devait de refléter ces trois thèmes majeurs pour être en mesure de dégager des conclusions solides.

Pour débiter, nous avons circonscrit spatialement le territoire d'enquête avec une carte du Service du cadastre du ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles du Québec. Le relevé cartographique de cette carte géographique a été effectué au cours des années 1870-1880<sup>57</sup> et la désignation des lots y est faite par leurs numéros cadastraux et celui de l'arpentage primitif, vestige du passé seigneurial de la Gilbert. Trois variables ont été alors créées dans la grille d'analyse : une première intitulée « *Lots bornant* », une deuxième nommée « *Lots limitrophes* » et une troisième appelée « *Concession* ». La première variable a pour but évident de différencier les lots bornant de ceux limitrophes de la rivière Gilbert, et vice-versa pour la seconde. La troisième variable permet de localiser géographiquement la propriété foncière dans le territoire d'enquête qui comprend six concessions ou rangs : 1<sup>er</sup> Rang Nord-Est, St-Charles, DeLéry, Chaussegros, St-Gustave et Augmentation St-Gustave<sup>58</sup>.

Le deuxième paramètre retenu est celui de la « *nature des opérations* ». On retrouve sous ce thème la nature des actes entre les parties, c'est-à-dire l'opération est-elle une vente, une donation, une concession, etc.? De plus, trois variables

---

<sup>57</sup> *Ibid.*,p.90.

<sup>58</sup> Voici la liste des variables retenues pour la constitution de la base de données. Variables neutres : numéro d'enregistrement, lots bornant, lots limitrophes, concession, année, mois, jour, liens de famille déclarés, nature de l'opération, superficie, somme impliquée, notaire impliqué, # de l'acte notarié, autres-spécification; variables des cédants : nom de famille, prénom, provenance, codage-provenance, profession, codage-profession; variables des cessionnaires : nom de famille, prénom, provenance, codage-provenance, profession, codage-profession. Voir Annexe A-2 pour visualiser les variables retenues.

représentant « *l'année* », « *le mois* » et « *le jour* » de cette opération rendent possible la mesure du niveau d'intensité des transactions. Nous avons créé trois variables pour la périodicité des actes afin d'être en mesure d'effectuer rapidement des tris ou des tableaux croisés dynamiques avec *Excel*.

Nous avons regroupé sous la rubrique « les parties impliquées dans les transactions » les variables « *cédants* », « *sexe* », « *provenance* », « *profession* », « *codage-provenance* » et « *codage-profession* ». Notons que le « *cessionnaire* » possède les mêmes variables que le « *cédant* ». Sous les variables « *cédants* » et « *cessionnaires* », nous inscrivons le nom et le prénom de celui qui se départit de ces droits fonciers vers celui qui les acquiert. Les variables « *sexe* » et « *ethnie* » sont des variables ajoutées aux informations se trouvant dans nos sources. Sous ces deux variables, nous inscrivons si le cédant ou le cessionnaire est une personne de sexe masculin ou féminin. Les variables « *provenance* » et « *profession* » servent à identifier l'endroit d'où la personne déclare provenir ainsi que le métier ou la profession qu'elle déclare occuper. Le codage de la provenance et de la profession se veut un moyen d'effectuer des rassemblements des diversités. Par exemple, si nous utilisons les mentions « *X* », provenant de *Saint-Joseph-de-Beauce* et se déclarant *cultivateur*, avec le codage, « *X* » provient de la *Beauce* et occupe un emploi dans le secteur économique de *l'agriculture*<sup>59</sup>.

### **1.3 - Le plan de traitement**

Cette partie vise deux objectifs. D'abord, elle veut démontrer la manière dont les informations sont traitées dans la base de données. L'élaboration de la stratégie de traitement de données retenue pour les fins d'analyse constitue le deuxième objectif.

---

<sup>59</sup> Nous avons consulté le volume « *Tous les métiers du monde. Le traitement des données professionnelles en histoire sociale* » de Gérard Bouchard. Cependant la faible quantité de données de notre étude, comparativement aux données du projet BALSAC sur la population sagnayenne, nous a fait choisir un classement par secteur d'activité économique. L'utilisation des classements de Bouchard aurait conduit à une aussi grande diversité dans nos classements que celle que nous voulions opérer par les codages.

### 1.3.1 - Le traitement des informations

Dans un premier temps, les données recueillies dans les différentes sources ont été saisies à partir de variables prédéfinies selon la paléographie originelle de la source. La comparaison des données avec l'aide de tris informatiques a permis d'uniformiser les informations. Avant cette opération, nous avons, par exemple, un agent foncier du nom de Joseph Derouin et un autre du nom de Joseph Drouin. Le fait de ne pas uniformiser la paléographie aurait conduit à créer et augmenter le nombre d'agents fonciers dans le territoire d'enquête. D'autres cas semblables ont été répertoriés et corrigés.

Nous avons aussi tiré profit de la pluralité des sources disponibles pour reconstituer la propriété foncière. La comparaison des données et la complémentarité des sources ont permis de bonifier l'information.

Le grand nombre de sources utilisées pour créer la banque de données n'a pas eu que des effets bénéfiques. À plusieurs occasions, la même opération a été enregistrée deux fois et plus. Notre corpus est donc passé de 975 à 745 transactions, une fois les comparaisons effectuées.

Enfin, outre l'ajout des variables mentionnées précédemment dans nos trois paramètres, nous avons aussi créé des variables pour uniformiser et différencier certaines données recueillies. Une variable intitulée « *dollars courants* » a été créée afin de convertir la monnaie ancienne en dollars<sup>60</sup>. L'utilisation de cette variable avec celle portant sur la « *superficie* » a permis d'établir un « *prix de revient à l'arpent* » pour l'ensemble des lots où l'on possédait *le prix d'achat et la superficie achetée*.

---

<sup>60</sup> Nous avons établi la valeur de la *Livre courante anglaise* à 4 \$ dollars courants; *Un shilling* à 0,20 \$ et *un denier* à 0,0166 \$. Pour sa part, la *piastre d'Espagne* a été établie à 1,93 \$. Ce calcul a été rendu possible grâce à la découverte d'un acte utilisant la *piastre d'Espagne* et la même information, dans les archives seigneuriales, en *Livres courantes anglaises*. Nous avons alors appliqué la règle de trois.

### 1.3.2 - Élaboration de la stratégie de traitement

La base de données a été constituée en fonction de notre problématique. Donc, la stratégie de traitement des données est assez simple mais fort efficace lors du traitement. Les 23 variables de la base de données sont regroupées en trois groupes, contribuant ainsi à tirer des conclusions sur les trois paramètres définis précédemment. Bien entendu, ces regroupements ne sont pas rigides, c'est-à-dire que rien n'empêche l'incorporation de certaines variables telles que « *l'année* » ou « *la nature de l'opération* » à un groupe autre que le leur, lors d'un traitement de données. Cette opération est même profitable puisqu'elle permet d'approfondir l'angle de vision d'un paramètre.

Ici, nous exposons brièvement un exemple de stratégie de traitement de données. Afin de répondre à notre premier paramètre, qui tente d'évaluer la dispersion du marché foncier dans l'aire géographique de la Gilbert, nous avons divisé en trois variables les données fournissant des renseignements sur la localisation géographique : une première variable nommée « *lots bornant* »; une deuxième « *lots limitrophes* », et une dernière, « *concession* ». Un premier traitement de données permet de percevoir si l'activité foncière est plus intense dans les lots bornant que ceux limitrophes ou encore de réaliser que la concession DeLéry enregistre 60 % de toutes les opérations foncières. Ce tableau croisé dynamique est des plus simples à faire, mais la problématique de l'étude n'est abordée qu'en surface. Cependant, si l'on associe « *l'année* » et « *la nature de l'opération* » à ces trois variables, on se rend compte que ce sont bien 13 concessions et non des ventes ou des baux qui, en 1852, font grimper les effectifs de la concession DeLéry. Cette stratégie permet de répondre plus en détail à notre problématique de même qu'à nos questionnements.

## **Chapitre 2 - Contexte historique de la ruée vers l'or de la rivière Gilbert : 1840 - 1887**

Ce chapitre vise à exposer le contexte historique dans lequel la ruée vers l'or de la rivière Gilbert se déroule. Nous débutons par la présentation de la législation minière au Québec entre 1840 et 1887. Vient ensuite une partie qui tente d'éclaircir la date de la première découverte de l'or dans la rivière Gilbert. Par la suite, nous présentons le contexte historique de chacune des trois phases d'exploitation de la célèbre rivière et nous terminons par une partie portant sur les répercussions socio-économiques de l'exploitation minière au niveau de la seigneurie Rigaud-Vaudreuil.

L'importance de ce chapitre dans notre mémoire tient à deux principaux motifs. Un premier qui rappelle que l'implication graduelle du gouvernement par l'adoption de lois et règlements sur ces richesses minérales a pu avoir des conséquences importantes sur la mutation de propriétés foncières dans la vallée de la Gilbert. Pour sa part, le deuxième motif est d'ordre pratique. En effet, ce chapitre va nous permettre d'avancer des explications historiques ou, à tout le moins d'avancer des hypothèses sur les données recueillies portant sur le marché foncier agricole et minier. Par l'évolution historique de l'exploitation de l'or, nous serons en mesure d'expliquer, entre autres, la dispersion du marché foncier dans l'aire géographique étudié, l'intensité et le rythme des transactions foncières et enfin, le choix de stratégies de certains agents fonciers de la Gilbert entre 1840 et 1887.

### **2.1 - La législation minière au Québec : 1840 - 1887**

Pendant cette période, le gouvernement canadien, puis celui du Québec, après 1867, légifèrent pour arriver à expliciter les droits superficiels et ceux liés au tréfonds minéral. Puisqu'à l'époque les deux paliers de gouvernement ne disposent pas de moyens financiers importants, ils espèrent inciter les investisseurs à

développer les richesses minières du Québec. Par le fait même, les gouvernements s'assurent de tirer des redevances des exploitants afin d'enrichir les coffres dégarnis de l'État.

Dès les découvertes importantes des frères Poulin, en 1863, l'absence de législation gouvernementale éclate au grand jour. Les propriétaires fonciers ne reconnaissent pas la valeur des lettres patentes accordées aux seigneurs DeLéry. Pour leur part, les seigneurs Charles et Alexandre Chaussegos DeLéry affirment qu'en concédant ou en vendant leurs propriétés aux censitaires, ils n'avaient cédé que le droit à la surface du sol et non la propriété du sous-sol<sup>61</sup>. L'exploitation de l'or de la rivière Gilbert force donc le gouvernement à agir vis-à-vis l'ensemble de ses richesses minérales.

Pour ajouter aux mécontentements des propriétaires fonciers, le gouvernement légifère et adopte l'*Acte des mines d'or* de 1864. Au niveau provincial, « l'Acte prévoit la vente des mines d'or pour deux dollars l'acre, sans autre forme de taxation. Il a aussi pour effet d'amener la disparition, dans les lettres patentes des terres agricoles, de la mention de réserve qui est faite pour l'or et l'argent [...]. En plus de ces modalités, la loi définit un ensemble de pouvoirs et de responsabilités fort étendus exercés par des règlements »<sup>62</sup>. C'est la première fois que l'État tente de séparer les propriétés du sol et du sous-sol de manière à ce qu'il puisse les réglementer. Au niveau local, l'*Acte des mines d'or* crée principalement deux divisions aurifères, celle de la Chaudière, dont fait partie la seigneurie Rigaud-Vaudreuil, et celle de Saint-François. De plus, un inspecteur est nommé pour l'émission de permis d'exploitation des mines de la seigneurie.

Cette loi mécontente les propriétaires fonciers puisque « le gouvernement se réserve le droit de concéder des claims sur les terrains privés et publics sans

---

<sup>61</sup> Paul Wiallard, *op.cit.*, p.5.

<sup>62</sup> Marc Vallières, *op.cit.*, p.53.

accorder de royautés aux propriétaires du sol »<sup>63</sup>. Après quelques affrontements, les mineurs se retirent des terres des cultivateurs et le gouvernement renonce à son projet sur ce point. Ces conflits, entre mineurs et cultivateurs, sont dus à l'absence de législation minière, ou à tout le moins, de règlements définissant les droits de tous et de chacun. Ces tiraillements projettent une image négative des mines de la Gilbert à l'extérieur de la seigneurie. Les hommes possédant des capitaux suffisants pour investir dans des opérations à hauts risques telle que l'exploitation des mines d'or, ne peuvent de surcroît s'exposer financièrement si après une courte période de temps, ils sont obligés de cesser leurs exploitations en raison de démêlés judiciaires.

L'Acte des mines d'or de 1864 présente d'autres problèmes pour les mineurs : « [...] I see no great objection to it, except that the present Act made the claims ridiculously small, and made the licenses renewable too often »<sup>64</sup>.

Au cours des années 1870, l'État québécois s'implique de façon plus agressive dans le processus législatif minier qu'il ne l'avait fait auparavant. En effet, un problème financier majeur, suite à la construction d'un chemin de fer et d'un programme de colonisation, l'incite à rechercher des moyens pour renflouer ses coffres vides. De plus, l'exploitation des mines de phosphate et la découverte de l'amiante, à la fin des années 1870, placent le gouvernement québécois dans un contexte propice à la rectification de la situation qui prévaut dans le domaine minier quant au litige qui existe entre les droits superficiels et les droits au tréfonds minéral. Par surcroît, le gouvernement de l'époque a de la difficulté à percevoir les redevances que l'exploitant lui doit; la loi permettait aussi à de riches personnes de s'accaparer d'énormes étendues de terres agricoles au prix d'un dollar l'acre pour ensuite exploiter les ressources minérales de ce territoire sans avoir à payer un prix plus élevé. Enfin, la loi n'offrait pas de garantie

---

<sup>63</sup> Jeanne Pomerleau, *op.cit.*, p.256. - William McDonnell Dawson, *Memorandum in relation to the gold mines of the Chaudiere*, New-York, C.S. Westcott and Co. Printers, 1865, p.7. Mentionnons qu'un claims est un petit terrain minier.

<sup>64</sup> Anonyme, « Gold in Canada, the Chaudiere Valley and its Mineral Wealth », Québec, *Morning Chronicle*, (Februrary 1880 ), p.91.

aux investisseurs de gros capitaux puisque si une journée, ceux-ci possédaient les droits miniers du tréfonds minéral, le lendemain, le gouvernement accordait des permis aux mineurs pour prospecter ce même territoire. Il suffit de se référer au cas des Lockwood dans l'exploitation minière de la Gilbert.

Le ministre des Terres de la Couronne, E.J. Flynn, sous l'égide du Parti Conservateur dirigé par Adolphe Chapleau, promulgue l'*Acte général des mines* de 1880, qui satisfait en partie aux insuffisances des lois et des règlements antérieurs. Lors de son discours à l'Assemblée législative du Québec, Flynn mentionne : « Le but du présent projet de loi est de consolider la loi et les règlements existants, de mettre fin aux réserves, suppléer à ce qui manque dans la législation et les règlements et d'établir un système de loi général et complet pour toute la Province, à l'instar de ce qui a été fait dans la Nouvelle-Écosse et l'Ontario »<sup>65</sup>. L'*Acte des mines* répond aux principales faiblesses en distinguant les droits de surface et les droits du tréfonds minéral; le gouvernement s'octroie les richesses minérales découvertes et à découvrir, mais non concédées à des particuliers ou à des compagnies. Il régit les conditions d'exploitation sur les terres de la Couronne et sur celles des particuliers en maintenant une redevance de 3 % sur l'or recueilli. Il tente par ailleurs de limiter les droits de mine imposables par les seigneurs DeLéry à 3 % [auparavant à 10 %]. Il accorde la priorité au propriétaire de la surface pour l'achat sur le tréfonds en cas de découvertes de gisements miniers [Amendements de 1884], et enfin, le prix des lots de terre, advenant une exploitation minière de l'or, de l'argent et du phosphate, est fixé à deux dollars l'acre. Les autres minerais valent un dollar l'acre<sup>66</sup>.

En 1884, le gouvernement québécois apportera un amendement pour éclaircir la propriété des droits miniers<sup>67</sup> et ainsi s'octroyer définitivement la propriété du sous-sol et sa réglementation sur son territoire. En 1883, le jugement de la Cour

---

<sup>65</sup> *Résumé du discours prononcé par l'Honorable M.Flynn lors de la deuxième lecture du Projet de loi concernant les mines*, ( S.l : s.n ), ( 9 septembre 1880 ), p.2. Archives nationales du Québec à Québec, Fonds P386, côte 3A08-3201 B.

<sup>66</sup> Robert Armstrong, *loc.cit.*, p.579-584. - Marc Vallières, *op.cit.*, p.51; 55-56.

<sup>67</sup> Robert Armstrong, *loc.cit.*, p.583-584.

d'appel dans « l'Arrêt *Régina vs DeLéry* et al. avait établi que le droit de propriété sur les minerais était passé à la Couronne britannique lors de la signature du Traité de Paris de 1763 et avait ensuite été transmis au gouvernement provincial »<sup>68</sup>. Cependant, avant le début des années 1890, le gouvernement ne tente pas de taxer davantage les exploitants qui font d'énormes profits dans l'exploitation minière de l'amiante.

## 2.2 - La première découverte de l'or dans la vallée de la rivière Gilbert

Dans sa thèse de doctorat, Pierre Poulin s'interroge sur la date de la première découverte de l'or dans la Beauce. Selon Poulin, la première découverte aurait eu lieu dans la rivière Gilbert<sup>69</sup>. Quatre dates sont avancées pour fixer temporellement cette première découverte : 1766, 1825, 1834 et 1846.

L'année 1766 fait référence à une lettre adressée à lord Shelburne par Guy Carleton, alors gouverneur du Canada pour le compte des autorités britanniques. Selon l'abbé Honorius Provost, « [...] Carleton pouvait écrire à lord Shelburne, secrétaire des colonies à Londres, le 14 février 1767, qu'on avait découvert, dans le sous-sol, sur la seigneurie de Rigaud, un lingot métallique d'une livre et demie, constitué d'argent mêlé d'or »<sup>70</sup>. L'année 1766 paraît peu probable puisque Provost a été incapable de trouver les rapports d'expertises londoniennes sur les minerais de la seigneurie Rigaud-Vaudreuil et la correspondance subséquente entre Carleton et Shelburne ne fait plus mention de cette trouvaille<sup>71</sup>.

La date de 1825 paraît plus crédible puisque de l'or a été trouvé à cette période en Beauce. En effet, le général Baddeley, ingénieur royal, rapporte, dès 1835 : « If is worthy of notice, that in the neighborhood or the place where the gold was

---

<sup>68</sup> *Ibid.*, p.589.

<sup>69</sup> Pierre Poulin, « Paysages, territorialités et représentations : À la recherche de l'identité régionale beauceronne », Thèse de doctorat, Ste-Foy, (avril 2000), p.103-109.

<sup>70</sup> Honorius Provost, *Sainte-Marie de la Nouvelle-Beauce - Histoire civile*, Vol. 2, Québec, Édition de la Nouvelle-Beauce, 1970, p.513-514.

<sup>71</sup> *Ibid.*

found, two or three canadian peasants have been mining for several years past. About 1825, I visited the scene of their operations, and found a shaft, ten feet cube, sink in it's talcose slate, the predominating rocks at hand being of serpentine »<sup>72</sup>. Selon le géologue Michel Gauthier, « la première exploitation d'or rapportée dans les Appalaches se fait donc dans la roche en place. Par ailleurs, la roche exploitée est une serpentinite aurifère, probablement des environs de Saint-Joseph-de-Beauce »<sup>73</sup>. De plus, le même auteur mentionne dans une synthèse historique des mines de l'Estrie et de la Beauce : « Selon Ells [1887, 1890] c'est cette découverte que rapporte Baddeley [1835]. Nous pensons au contraire que ce compte rendu a plutôt trait aux placers de la rivière des Plantes sinon même à un indice dans la roche en place qui s'y trouve. En effet, Baddeley y fait mention de schistes talqueux<sup>[74]</sup>, or les alluvions de la rivière des Plantes sont les seuls qui reposent sur des serpentinites, la Touffe-des-Pins (rivière Gilbert) ne coulant que sur les ardoises de Bauceville »<sup>75</sup>. La contribution des géologues nous permet d'affirmer que l'année 1825 n'est pas la date de la première découverte de l'or dans la vallée de la Gilbert.

Seules demeurent les dates de 1834 et 1846. L'année 1834 a été avancée par plusieurs auteurs : William J. Anderson, F.T. Judah, R.W. Ells et Robert Chalmers, entre autres<sup>76</sup>. Certains de ces auteurs affirment que c'est Clothilde Gilbert qui découvre la première une pépite d'or dans le ruisseau Touffe-des-Pins, qui sera rebaptisé rivière Gilbert à la suite de cette trouvaille. Pour sa part, F.T. Judah, chargé de faire des observations pour le compte du Département des terres de la Couronne, mentionne que la première découverte d'or revient à Léger Gilbert,

---

<sup>72</sup> W.W. Baddeley, « Discovery of Gold in Lower Canada », *American Journal of Science*, Vol.XXVIII, N°1, 1835, p.115.

<sup>73</sup> Michel Gauthier, *loc.cit.*, p.43.

<sup>74</sup> W.W. Baddeley, *op.cit.*, p.113.

<sup>75</sup> Michel Gauthier, *op.cit.*, p.18.

<sup>76</sup> William J. Anderson, *The Valley of the Chaudière : Its Scenery and Gold Fields*, Québec, Morning Chronicle, 1872, p.5-6. - F.T. Judah, *Rapport sur les mines d'or de la Chaudière, Bas-Canada*, Québec, Hunter, Rose et Lemieux, ( septembre 1863), p.2. - R.W. Ells, « Rapport sur les ressources minérales de la province de Québec », *Rapport annuel de la Commission géologique du Canada*, Vol.4, Ottawa, Brown Chamberlain, Section K, 1890, p.64. - Robert Chalmers, « La région aurifère de la partie sud-est de Québec », *Rapport annuel de la Commission géologique du Canada*, Vol.X, Ottawa, S.E. Dawson, Section J, 1897, p.79.

père de Clothilde. William Chapman, habitant de Saint-François à cette époque et participant de la ruée vers l'or de la Gilbert, et Joseph Obalski, premier ingénieur des mines à l'emploi de la province de Québec, avancent plutôt l'année 1846 comme date de la première découverte de l'or dans la vallée de la rivière Gilbert<sup>77</sup>.

Selon nous, ces deux dates peuvent être considérées comme probables. Cependant, nous croyons que l'année 1846 est plus plausible et ce, pour deux raisons. Premièrement, il est difficile d'imaginer que Léger Gilbert puisse être capable de camoufler aux vues et aux commérages, pendant 12 années consécutives, l'exploitation du ruisseau Touffe-des-Pins. Le deuxième motif invoqué est qu'au cours de nos recherches, nous avons trouvé une note dans un censier de la seigneurie Rigaud-Vaudreuil qui mentionnait que Léger Gilbert payait ses rentes seigneuriales en petits morceaux d'or le 11 novembre 1846<sup>78</sup>. Pour récompenser sa loyauté et le dédommager vis-à-vis les travaux qu'effectue le Dr Douglas sur sa terre, en 1847, les seigneurs DeLéry acquittent les rentes seigneuriales de Léger Gilbert sur la terre 75 du 1<sup>er</sup> Rang Nord-Est et sur d'autres propriétés foncières que Gilbert possède dans la concession DeLéry, jusqu'en octobre 1863. Un fait demeure cependant nébuleux. Les seigneurs DeLéry reçoivent les lettres patentes du gouvernement le 18 septembre 1846, soit près de deux mois avant ce paiement. Se pourrait-il que Léger Gilbert eut soufflé vent de sa découverte aux seigneurs DeLéry pendant l'été et que ces derniers se soient empressés de demander les droits miniers dans leur seigneurie?<sup>79</sup>

Quoi qu'il en soit, cette découverte de l'or dans la vallée de la Gilbert amène le seigneur Charles DeLéry à demander à la Couronne les droits miniers dans la

---

<sup>77</sup> William Chapman, *op.cit.*, p.9. - Joseph Obalski, *Mines et minéraux dans la province de Québec*, ( S.I. ; s.n. ), 1890, p.59.

<sup>78</sup> Archives nationales du Québec, « Censier de la seigneurie Rigaud-Vaudreuil, 1846-1871 », *Fonds Chaussegros DeLéry*, Côte P386/19, 1<sup>er</sup> Rang Nord-Est, Lot 75.

<sup>79</sup> Une stratégie pourrait nous aider à fixer la première découverte de l'or dans la rivière Gilbert; il s'agirait de consulter la correspondance entre les DeLéry et le gouvernement du Bas-Canada pour savoir combien de temps il a fallu aux DeLéry pour obtenir les lettres patentes ou encore, de consulter des demandes de lettres patentes auprès du gouvernement pour tenter de mesurer le temps entre la demande et la réception des droits fonciers.

seigneurie Rigaud-Vaudreuil. Depuis « une série d'ordonnances générales [débutées sous le règne du roi de France, Charles VI ] de 1413 qui décrétaient une prérogative royale en matière de ressources souterraines »<sup>80</sup>, la Couronne française et anglaise, à la suite du Traité de Paris de 1763, possédait les métaux précieux tels que l'or et l'argent. Le gouvernement du Bas-Canada n'était pas prêt, du point de vue législatif, à gérer ce type d'exploitation. Ainsi, il concédait, aux seigneurs, par lettres patentes datées du 18 septembre 1846<sup>81</sup>, « le privilège exclusif d'exploitation à perpétuité des mines de tous métaux précieux qui pourraient se trouver dans la seigneurie Rigaud-Vaudreuil »<sup>82</sup>. Donc, même avec l'abolition du régime seigneurial en 1854, les DeLéry vont pouvoir tirer des redevances de l'exploitation minière au cours des décennies suivantes.

### **2.3 - La première phase de la ruée vers l'or de la rivière Gilbert : 1846-1860**

La première phase de la ruée sur les dépôts aurifères de la Gilbert débute vers 1847, après un rapport sur la valeur de la propriété par J.P. Cunningham, à la demande du seigneur DeLéry. À la suite des très grandes sommes d'argent que l'on doit engager dans l'exploitation minière et à cause du rendement qui s'avère des plus incertain, Charles DeLéry loue ses droits miniers à la *Compagnie minière de la Chaudière*. Celle-ci s'engage, dans un premier temps, « à verser un droit régalien de l'ordre de 25% et de 33% [sur les minerais bruts] pour la durée des baux, puis cette entente est révisée et remplacée par une somme fixe »<sup>83</sup>. Selon Obalski, « il n'avait pas été trouvé au-delà de 300 dollars dans la seigneurie Rigaud-Vaudreuil avant cette période »<sup>84</sup>.

Fondée par le Dr James Douglas, le capitaine Rhodes et James Bell Forsyth, tous trois de Québec, la *Compagnie minière de la Chaudière* doit cesser ses opérations après quelques années seulement d'exploitation. Cet échec peut

---

<sup>80</sup> Robert Armstrong, *loc.cit.*, p.579.

<sup>81</sup> *Ibid.*, p.579-580.

<sup>82</sup> F.T. Judah, *op.cit.*, p.2.

<sup>83</sup> Robert Chalmers, *op.cit.*, p.81.

<sup>84</sup> Joseph Obalski, *op.cit.*, p.14.

s'expliquer par le fait que la compagnie « travailla pendant plusieurs années mais d'une manière si extravagante et si peu scientifique que les dépenses n'ont pas été couvertes »<sup>85</sup>.

Les opérations minières étaient arrêtées en 1855 et seuls quelques cultivateurs, espérant tirer une source de revenu supplémentaire et faisant abstraction des droits miniers de la *Compagnie minière de la Chaudière* et de la famille Chaussegros DeLéry, s'efforcent de prospector le sol à la surface ou dans des puits peu profonds [8 à 10 pieds]<sup>86</sup>. L'action isolée des mineurs et les méthodes primitives par rapport à celles développées et utilisées aujourd'hui, telles que le plat, le berceau ou la dalle pour le lavement du gravier aurifère ne permettent pas un rendement optimal<sup>87</sup>.

---

<sup>85</sup> Robert Chalmers, *op.cit.*, p.6-7. Voici une courte biographie qui explique le cheminement professionnel du Dr. James Douglas et James Bell Forsyth. James Douglas est né en Écosse le 20 mai 1880. Après avoir fait des études en médecine à Édimbourg et à Londres, il accepte la direction des services médicaux d'une colonie anglaise au Honduras en 1822. Suite à la contraction du virus de la fièvre jaune à cet endroit, il est acheminé par bateau jusqu'à Boston où il retrouve la santé. Remis sur pieds, il se rend à New-York, où il rencontre sa future épouse et où il est chargé des cours d'anatomie et de chirurgie au Collège médical d'Auburn, Montréal et finalement par la suite à Québec en 1826. Il continue d'y exercer sa profession libérale jusqu'au cours des années 1850. Entre temps, Douglas avait occupé des postes prestigieux tel que médecin-chef de l'hôpital de la Marine et des Émigrés en 1837. Cependant, sa plus belle réussite professionnelle demeure la prise en charge, en 1845, de nombreux aliénés de la province. À la demande du gouverneur et avec l'aide de deux autres médecins, il fonde l'asile de Beauport, l'actuel Centre hospitalier Robert-Giffard, qui prend en charge des malades psychiatriques qui croupissaient en prison depuis plusieurs années, faute d'alternative. Douglas séjourna en Europe au cours des années 1860 avant de se retirer aux États-Unis au cours de la décennie suivante. Le docteur James Douglas décède le 10 avril 1886 d'une attaque cérébrovasculaire dans l'État de Pennsylvanie. Pour sa part, James Bell Forsyth est né le 25 décembre 1802 dans la Haut-Canada. Fils d'une puissante famille commerçante du Canada qui avait de multiples ramifications économiques dans plusieurs pays du monde, Forsyth fit ses études à Kingston et en Angleterre. En 1821, Forsyth s'établit dans la ville de Québec comme représentant de la *Forsyth, Richardson and Comapny*. Il fait fortune en diversifiant ses opérations économiques. Ainsi, la vente d'assurances maritimes, des placements dans des navires, la spéculation immobilière dans des terrains situés à Québec, en Gaspésie et à Montréal, et le commerce du bois au cours des années 1840 lui rapportent énormément. Il s'est également fait un grand promoteur de la construction de nombreux chemins de fer sur la rive-sud du St-Laurent. James Bell Forsyth décède dans la ville de Québec le 1<sup>er</sup> avril 1869. Informations tirées de Sylvio Leblond, « James Douglas », *Dictionnaire biographique du Canada*, Vol. XI, Ste-Foy, Les Presses de l'Université Laval, 1982, p.298-300. Informations tirées de Brian J. Young, « James Bell Forsyth », *Dictionnaire biographique du Canada*, Vol. IX, Ste-Foy, Les Presses de l'Université Laval, 1977, p.300-303.

<sup>86</sup> France Bélanger et al., *op.cit.*, p.69.

<sup>87</sup> Jeanne Pomerleau, *op.cit.*, p.255.

## 2.4 - La deuxième phase de la ruée vers l'or de la rivière Gilbert : 1860-1878

L'espoir d'une exploitation minutieuse et profitable des richesses aurifères de la rivière Gilbert renaît en 1860 lorsque le Dr Douglas devient le seul actionnaire de la *Compagnie Minière de la Chaudière*. Cependant, malgré ce changement, l'état anémique de l'exploitation minière de la Gilbert demeure. Pendant l'été 1863, le Dr Douglas transfère ses droits miniers dans la seigneurie Rigaud-Vaudreuil à *Hagens & Co.* de Québec. Une résiliation du bail entre Hagens et ses associés et les seigneurs DeLéry, le 9 septembre 1864, permet à Truman Coman de New-York de mettre immédiatement la main sur les droits miniers de la seigneurie Rigaud-Vaudreuil. Ainsi, Alexandre-René Chaussegros DeLéry concédait pour une période de 30 ans, renouvelable une fois pour la même durée au coût de 50 000 dollars, les droits sur les mines et métaux précieux sur un total de 22 821 arpents au coût de 100 000 dollars, dont 10 000 dollars comptant<sup>88</sup>. Entre-temps cependant, les frères Poulin avaient fait fortune sur le lot 19 de la concession DeLéry.

En mai 1863, la découverte de 72 onces d'or en une seule journée, et de 10 livres d'or en onze jours par les frères Poulin et leur beau-frère Narcisse Rodrigue déclenche une « véritable fièvre » dans la population pour le précieux métal jaune<sup>89</sup>. Des orpailleurs amateurs et professionnels accourent du Québec, de l'Ontario, des États-Unis et même de l'Europe. Des investisseurs étrangers achètent de cultivateurs, qui ne reconnaissent pas la valeur des lettres patentes accordées aux seigneurs DeLéry, des terrains dans la concession DeLéry en espérant y prospecter le sol<sup>90</sup>.

À l'annonce de la découverte des frères Poulin, de nombreux mineurs prennent d'assaut les lots 16 à 21 de la concession DeLéry. Les exploitants qui travaillaient clandestinement, donc, sans payer de redevances à la famille DeLéry et à la compagnie *Hagens & Co.* sont expulsés par des huissiers à la demande des

---

<sup>88</sup> Notaire public: Errol Boyd Lindsay, référence : 300 397, actes notariés # 5342 à 5345.

<sup>89</sup> Marc Vallières, *op.cit.*, p.88.

<sup>90</sup> France Bélanger et al., *op.cit.*, p.70.

seigneurs DeLéry. La compagnie offre même 100 dollars de récompense à toute personne en mesure de prouver qu'un individu a travaillé aux mines illégalement<sup>91</sup>. La compagnie *Hagens & Co.* a cependant sa part de responsabilité dans cet état de fait. Un grand nombre de mineurs venus prospecter les berges et le lit de la rivière Gilbert ne peuvent avoir de claims étant donné la spéculation exagérée de la compagnie qui espère sûrement un retour financier sur son investissement : « Les premiers lots de la compagnie furent loués à raison de 100 dollars pour 100 pieds carrés; mais par suite de l'affluence de personnes attirées par l'espoir de faire fortune, les prix augmentèrent bientôt de moitié [50 %]. Cette augmentation eut pour effet de ralentir le mouvement qui se faisait vers les mines »<sup>92</sup>.

L'année 1864 marque l'entrée en jeu de Truman Coman, président et actionnaire de la *DeLery Gold Mining Company* dans l'exploitation des mines d'or de la Gilbert. Cette compagnie possède un faramineux capital-versé de dix millions de dollars. Coman ne voulait pas commencer ses opérations minières à cette date, mais l'importante quantité de mineurs qui affluent vers la seigneurie Rigaud-Vaudreuil le fait changer d'avis<sup>93</sup>. Dès le début du printemps, la *DeLery Gold Mining Company* loue des claims à des mineurs sur les lots 14 et 15 de la concession DeLéry. Des problèmes surgissent aussitôt puisque la concession des claims se fait sur des lots appartenant à des cultivateurs<sup>94</sup>. Les mineurs sont expulsés par les censitaires de la vallée de la Gilbert. Le conflit met en lumière l'absence de lois entre le propriétaire de droits superficiaires et celui du tréfonds minéral. Les litiges miniers se joignent à la spéculation déjà très élevée pour contribuer à freiner le développement des activités minières de la rivière Gilbert. D'autres facteurs sont aussi avancés pour expliquer la situation de la Gilbert à ce moment : « ce découragement pourrait aussi être attribué à l'inaction des

---

<sup>91</sup> Voir Annexe A-3

<sup>92</sup> Anonyme, *Les mines d'or du Bas-Canada ou Guide du mineur : contenant d'importants renseignements sur les mines de la Chaudière*, Québec, Imprimé par Elzéar Vincent, 1864, p.6.

<sup>93</sup> *Ibid.*, p.5.

<sup>94</sup> Au cours de nos recherches sur la propriété foncière de la Gilbert, nous n'avons jamais trouvé d'information nous permettant d'identifier les propriétaires de ces deux terres. Nous verrons dans un chapitre ultérieur une poursuite qui pourrait expliquer en partie ce témoignage de contemporains.

compagnies organisées à (sic) des capitaux sociaux importants, ainsi qu'au prompt épuisement du riche dépôt de la rivière Gilbert »<sup>95</sup>.

À d'autres endroits dans la vallée de la Gilbert, les mineurs sont toujours en action. En 1865, l'apparition de la *Reciprocity Mining Company of East Canada*, compagnie à capitaux américains et représentée par le colonel Arthur Rankin vient cependant donner un second souffle à l'exploitation des mines d'or. Afin de prospecter en toute confiance, Arthur Rankin loue les terrains 16 à 19 et 22 à 29 de la concession DeLéry à la *DeLery Gold Mining Company* et aux propriétaires superficiaires de cette partie de la Gilbert. Dans le but de posséder une force d'eau nécessaire pour laver le gravier aurifère, la *Reciprocity Mining Company of East Canada* fait damer le lac Fortin et construit une dalle qui détourne la rivière d'une longueur de 1800 pieds. Avec une force d'eau suffisante pour laver le gravier, la compagnie loue des claims au montant d'un dollar par jour. À cette époque, il y aurait eu 100 hommes travaillant sur 30 claims différents<sup>96</sup>.

Malgré l'emploi de plusieurs dizaines de personnes, Auguste Michel, géologue français qui a déjà dirigé l'exploitation de mines d'or en Amérique du Sud, n'a pas que de bons mots pour les compagnies qui ont exploité la Gilbert jusqu'à ce jour. Ainsi, il déplore, dans son rapport adressé à Sir William Logan, directeur de l'exploration géologique du Canada, qu'aucune compagnie n'ait effectué de travaux d'exploration et d'exploitation sérieux depuis leur création. Il dit même que : « [...] depuis leur création, on voit la recherche de l'or alluvial délaissée par les habitants de la contrée, où l'affluence des chercheurs étrangers, assez nombreux en 1864, a été nulle en 1865 »<sup>97</sup>.

L'entrée en scène de William Perfect et de William Peter Lockwood et de la *Canada and North West Land and Mining Company Limited*, en 1867, va remédier

---

<sup>95</sup> Auguste Michel, Rapport sur la région aurifère du Bas-Canada par M. A. Michel à Sir. W.E. Logan, F.R.S., Montréal, M. Longmoore et Co. Printers, (1<sup>er</sup> février 1866), p.50.

<sup>96</sup> Joseph Obalski, Or dans la province de Québec, Canada, *op.cit.*, p.17-18.

<sup>97</sup> Auguste Michel, Rapport sur la région aurifère du Bas-Canada par M. A. Michel à Sir. W.E. Logan, F.R.S., *op.cit.*, p.5-6.

en partie aux critiques de Michel. La *Canada and North West Land and Mining Company Limited*, financée par des capitaux anglais, pousse l'exploration du territoire à fond. Sur les recommandations d'un ingénieur de la ville de Québec, du nom de Richard H. Robinson, la compagnie s'accapare d'une grande étendue du territoire de la vallée de la Gilbert dans le but d'une exploration et d'une exploitation plus systématique et à long terme<sup>98</sup>. En 1873, la compagnie de Lockwood, qui, depuis la mort d'un actionnaire principal porte le nom de *Gilbert and Chaudière Gold Fields Company of Canada*, possède les droits d'exploitation miniers sur 18 000 acres de la rivière Gilbert. L'exploration systématique du territoire permet à Lockwood d'affirmer que l'or ne se trouve pas en grande quantité dans le lit actuel de la rivière Gilbert mais bien dans son ancien lit préglaciaire. La découverte de cet ancien lit a comme principale conséquence de réorienter la recherche de l'or dans les environs des paroisses actuelles de Notre-Dame-des-Pins et de Saint-Simon-les-Mines<sup>99</sup>.

La constatation de Michel, qui mentionnait que les habitants de Saint-François délaissaient les travaux miniers et que l'afflux d'orpailleurs étrangers était nul depuis 1865, ne sera jamais aussi véridique que lorsque la *Canada and North West Land and Mining Company Limited* détient une grande partie du territoire minier de la Gilbert. En effet, Lockwood interdit tous les travaux miniers aux exploitants indépendants. L'absence de mineurs sur les berges de la Gilbert contraint le gouvernement du Québec à abolir, en 1873, la force policière créée en 1866<sup>100</sup>. Le gouvernement se plaindra d'ailleurs, en 1880, d'avoir dépensé une somme de 33 500 dollars pour ne recueillir que 3 741 dollars en émission de licences dans les districts aurifères de la Chaudière et de Saint-François<sup>101</sup>. Cette force constabulaire, composée d'un sergent et de 12 hommes, était chargée de faire

---

<sup>98</sup> Joseph Obalski, *op.cit.*, p.22.

<sup>99</sup> France Bélanger et al., *op.cit.*, p.70.

<sup>100</sup> P. Fortin, *Rapport du Commissaire des terres de la Couronne de la province de Québec pour les douze derniers mois expirés le 30 juin 1873*, Montréal, La Minerve, 1873, p.1.

<sup>101</sup> Résumé du discours prononcé par l'Honorable M. E.J. Flynn lors de la deuxième lecture du Projet de loi concernant les mines, *op.cit.*, p.3. Le rôle de l'État dans sa tentative de retirer des redevances de l'exploitation minière par l'émission de licences et de droits régaliens sera abordé ultérieurement dans ce chapitre et dans le chapitre portant sur l'industrie minière et la création d'un marché foncier minier.

respecter les droits de propriété des mineurs, des seigneurs DeLéry et du gouvernement du Québec.

En 1876, la *Chaudière Gold Fields Company of Canada*, toujours sous le contrôle des Lockwood, consent à louer aux frères St-Onge des claims sur le lot # 11 St-Charles. La compagnie *St-Onge & Co.* emploie entre 25 et 75 hommes pour les travaux miniers, lui permettant ainsi de récolter entre 70 000 dollars et 85 000 dollars sur une période de trois années.

## **2.5 - La troisième phase de la ruée vers l'or de la rivière Gilbert : 1878-1887**

Les découvertes importantes d'or des frères St-Onge, en 1876 et 1877, attirent de nouveau les regards sur les mines de la Gilbert. Cependant, le territoire minier appartient presque en totalité aux Lockwood. Leurs refus répétés de céder leurs droits miniers sur des parties de la Gilbert freinent le développement du territoire et occasionnent des pertes en attribution de permis et en redevances au gouvernement du Québec. Le 13 janvier 1877, un incendie ravage les installations de la *Chaudière Gold Fields Company of Canada* située sur le lot 7 St-Charles. La perte de grands bâtiments servant à entreposer le gravier en vue d'un traitement ultérieur pendant les saisons froides et la destruction de puissantes pompes servant à retirer l'eau des puits de plus en plus profonds entraînent des dommages évalués à 35 000 dollars, selon Lockwood. Du coup, l'exploitation minière de la Gilbert est complètement paralysée. Privé de revenus, le gouvernement québécois en profite pour émettre des permis à des mineurs<sup>102</sup>, qui s'entendent par la suite avec les propriétaires superficiaires pour l'exploitation des gisements miniers de la Gilbert.

Le non-respect de ses droits miniers incite Lockwood à faire appel au gouvernement pour que celui-ci arrête les mineurs indésirables. Le commissaire des Terres de la Couronne refuse, mais conseille à Lockwood de citer ces mineurs devant les tribunaux. Devant ce refus du gouvernement québécois, Lockwood cède

---

<sup>102</sup> Joseph Obalski, *Mines et minéraux dans la province de Québec*, (S.l : s.n), 1890, p.60.

ses droits miniers à la *Canada Gold Company Limited* d'Angleterre. En sol québécois, cette compagnie minière est représentée par J.N. Gordon. Ce dernier s'empresse de traduire devant l'inspecteur des mines, H.J.J. Duchesnay, les orpailleurs qui travaillent illégalement<sup>103</sup>. Les mineurs pris en défaut sont condamnés à cinq dollars d'amende par jour travaillé. Par vengeance, ceux-ci saccagent des puits appartenant aux Lockwood sur les lots 11 et 12 de la concession St-Charles. Les dégâts sont si considérables que les puits doivent être abandonnés<sup>104</sup>.

Peu de temps après, le gouvernement québécois promulgue l'*Acte général des mines* de 1880. Le gouvernement profite d'ailleurs de cette loi pour contester, devant les tribunaux, la validité des lettres patentes accordées au seigneur Charles Chaussegros DeLéry, en 1846. Il demande qu'elles soient reconnues illégales et qu'elles soient, par le fait même, révoquées<sup>105</sup>. Des compagnies profitent de la contestation des titres devant la Cour pour se former. C'est le cas entre autres de la *Beauce Mining and Milling Company*, la *Ainsworth Company* et la *East Branch Company*. Seules la *Canada Gold Company* et la *McArthur Brothers*, qui avaient acheté les droits miniers de la *Compagnie St-Onge*, possèdent les titres nécessaires pour exploiter des portions de la rivière Gilbert.

D'ailleurs, lorsque les titres de la famille DeLéry sont déclarés valides par la Cour supérieure, à Québec, le 22 juin 1883, et confirmés par la Cour d'appel en décembre de la même année, rendant du même coup les permis octroyés par le gouvernement du Québec invalides, les compagnies abandonnent l'exploitation des mines d'or de la Gilbert. Ainsi prenait fin la troisième phase de la ruée vers l'or de la rivière Gilbert. Entre 1878 et 1884-85, c'est près de 500 mineurs qui auront participé activement à la recherche du précieux métal jaune dans la vallée de la rivière Gilbert.

---

<sup>103</sup> William Chapman, *op.cit.*, p.20-21.

<sup>104</sup> Robert Chalmers, *op.cit.*, p.100.

<sup>105</sup> Joseph Obalski, *Mines et minéraux dans la province de Québec*, *op.cit.*, p.60.

## 2.6 – Les répercussions socio-économiques des mines au niveau local

Au niveau local, l'exploitation des mines d'or de la rivière Gilbert constitue sans aucun doute un puissant moteur économique pour la région. Un grand nombre d'hommes y tirent un revenu en travaillant comme mineurs indépendants ou salariés pour une compagnie d'exploitation minière. La *Canada and North West Land and Mining Company Limited* emploie jusqu'à 80 hommes au salaire de 50 cents par jour<sup>106</sup> lorsqu'elle tente de suivre l'ancien lit de la rivière Gilbert, en 1868. Quelques années plus tard, ce nombre augmente même à 150 hommes<sup>107</sup>. De plus, « dans les intervalles de temps où ils n'étaient pas appelés à leurs travaux agricoles, les habitants détenteurs de terrains aurifères s'occupaient de laver la terre pour en retirer l'or et souvent le résultat payait amplement leurs peines »<sup>108</sup>.

Sans aucun doute, l'activité économique de la région se trouve stimulée par l'exploitation des mines. Les mineurs doivent se loger, se vêtir, se nourrir et s'approvisionner en équipements miniers. L'hôtel Potvin construit sur le lot 13b-14 de la concession St-Charles répond à une partie de ces besoins. Les témoignages de trois contemporains sont d'ailleurs sans équivoque à ce sujet. F.T. Judah écrit, en 1864 : « Des auberges et des magasins se sont élevés depuis l'automne dernier; de nouvelles maisons ont été construites, d'autres ont été agrandies et un plus grand nombre sont en voie de préparation »<sup>109</sup>. Pour sa part, James Macpherson Le Moine, lors d'un voyage, en 1871, semble complètement subjugué lorsqu'il décrit l'effervescence économique qui règne dans la région : « L'on ne voit que résidences de mineurs, auberges de mineurs; la voie publique est creusée sous vos pas, travaillée en différents endroits par les chercheurs d'or [...]. Votre oeil tente-t-il de mesurer les profondeurs d'un ravin tout bouleversé par l'effet d'un tremblement de terre ? Qu'est-ce que cela, vous demandez à votre charretier ? Des

---

<sup>106</sup> Madeleine Bourque et Berchmans Poulin, *La Touffe de Pin. Cinquantenaire de la paroisse Notre-Dame-de-la-Providence : 1925-1975*, (S.l : s.n), 1975, p.76.

<sup>107</sup> Joseph Obalski, *Or dans la province de Québec*, *op.cit.*, p.20.

<sup>108</sup> Anonyme, *Les mines d'or du Bas-Canada ou Guide du mineur : contenant d'importants renseignements sur les mines de la Chaudière*, Québec, *op.cit.*, p.4.

<sup>109</sup> F.T. Judah, *op.cit.*, p.9.

excavations de mines, monsieur, dit-il [...]. Ici, c'est un petit château en pierre sur la rive; la résidence des directeurs de la compagnie, vous dit-on »<sup>110</sup>. En 1881, William Chapman ajoute : « Saint-François [...] est le San Francisco du Canada et sa population, que ses mines ont eu pour effet d'accroître, est très considérable. [...]. L'impulsion que l'exploitation de l'or a donnée aux affaires rend cet endroit très animé et les cultivateurs y jouissent d'une aisance qu'on ne rencontre pas dans les autres localités du pays Rigaud-Vaudreuil »<sup>111</sup>. L'exploitation des mines d'or de la Gilbert permet donc un essor économique sans pareil au niveau local.

L'exploitation des mines a aussi un effet démographique très important dans la paroisse de Saint-François de Beauce. En l'espace de dix années, Saint-François voit sa population passer de 2 874, en 1851, à 3 302 personnes en 1861 et à 3 982 en 1871<sup>112</sup>. Cette croissance démographique représente 38,55 % entre 1851 et 1871 et constitue l'une des plus fortes de la Beauce. Pendant la décennie suivante, on remarque une légère croissance de 4,76 %. La population de Saint-François diminue pour la première fois de son histoire entre 1881 et 1891<sup>113</sup>. En effet, elle passe de 4 181 âmes à 4 022, une légère baisse de 3,80 %. Le jugement du 7 décembre 1883 ralentit le développement économique de la seigneurie et représente assurément une cause valable pour expliquer cette légère baisse démographique.

Durant les années subséquentes, l'exploitation du gravier aurifère de la Gilbert ne ressemble en rien aux années précédentes. Lorsqu'elle fonctionne, l'activité des mines tourne au ralenti. Quelques compagnies tentent leur chance sur la rivière Gilbert, notamment, l'*American Gold Mining Company*, de Boston, sur le lot 18 de la concession DeLéry; la *Compagnie d'exploitation des mines d'or Gilbert-Beauce*, sur les lots 15-16 et 17 de la même concession; la *Compagnie Franco-Canadienne*,

---

<sup>110</sup> James Macpherson Le Moine, *L'album du touriste : archéologie, histoire, littérature, sport : Québec*, Québec, Imprimé par A. Côté, 1872, p.168-169.

<sup>111</sup> William Chapman, *op.cit.*, p.8.

<sup>112</sup> France Bélanger et al., *op.cit.*, p.30.

<sup>113</sup> En 1762, les effectifs de Saint-François n'étaient que de 96 personnes, cependant il n'avait jamais cessé de croître jusqu'à cette décennie.

sur le lot 14 DeLéry, en 1899; et la *Beauceville Gold Mining Company*, sur les lots 74 et 75 du 1<sup>er</sup> Rand Nord-Est, en 1906. Elles cessent leurs activités rapidement, faute de gravier à forte teneur aurifère.

## **Conclusion**

Ce chapitre avait essentiellement pour but d'esquisser le contexte historique dans lequel se déroule la ruée vers l'or de la rivière Gilbert. Nous avons également vu que le gouvernement du Bas-Canada, puis du Québec après 1867, s'implique de façon très timide au cours des années 1860 dans l'éclaircissement des droits de propriété. Le souci du développement de ses ressources minières de même que les intérêts fiscaux de la province amènent le gouvernement à s'impliquer de façon beaucoup plus énergique au cours des années 1870 et au début des années 1880. Il faut mentionner que la découverte et l'exploitation des mines d'amiante et de phosphate créent une conjoncture favorable à cette implication gouvernementale. Au cours des prochains chapitres, nous verrons si l'intervention de l'État, qui tente de retirer des redevances de l'exploitation des mines sous-forme de licences et de droits régaliens, affecte dans une proportion importante la nature et l'ampleur des transactions minières de notre territoire d'enquête. À première vue, nous sommes porté à croire qu'effectivement l'implication du gouvernement nuit au marché foncier minier. Enfin, au niveau de la seigneurie Rigaud-Vaudreuil, nous avons vu sommairement l'impact socio-économique qu'occasionne l'exploitation minière de la rivière Gilbert.

### Chapitre 3 : L'industrie minière et la création d'un marché foncier minier

L'un des moyens élaborés pour évaluer les effets d'une activité minière sur la propriété foncière de la rivière Gilbert consiste à analyser le développement du marché foncier à travers la nature des opérations foncières répertoriées. Le marché foncier existait avant le début de l'exploitation minière. Cependant, la découverte de l'or, en 1846, est susceptible d'émanciper et d'élargir ce marché foncier de type traditionnel. Le concept *traditionnel* fait référence, ici, à ce qui est courant comme opération foncière dans l'historique d'un immeuble, au Québec, à cette époque. Dans un premier temps, la terre est concédée par un seigneur ou cédée par le gouvernement à un individu. Dans un second temps, cet immeuble est vendu, donné ou cédé à un autre individu après une durée de possession variable selon chaque immeuble<sup>114</sup>. Il apparaît ainsi que le développement d'un marché foncier, dans un territoire donné, a un effet direct sur cette zone géographique. C'est pourquoi l'étude de la dispersion géographique et de l'intensité des opérations foncières relatives à l'exploitation minière se veut un autre moyen d'analyser les répercussions d'une activité minière sur le territoire de la vallée de la Gilbert. Pour ce faire, nous avons transposé, à chacune des phases de l'exploitation minière de la ruée vers l'or de la Gilbert, chaque opération foncière répertoriée pour un lot sur une deuxième carte géographique<sup>115</sup>.

Ce chapitre comprend trois parties. La première traite de la dispersion du marché foncier dans l'aire géographique de la rivière Gilbert entre 1840 et 1887. On y aborde l'expansion géographique du marché foncier agricole comparativement au marché foncier minier. Cette partie vise essentiellement à situer le marché minier, l'intensité de ce marché et le morcellement de la propriété foncière lié à l'industrie minière. Pour sa part, la deuxième partie amène du matériel neuf dans l'historiographie portant sur l'exploitation minière et même, dans celle de la propriété foncière au Québec en

---

<sup>114</sup> Cette définition fait référence au marché libre et consensuel, par opposition aux ventes forcées dues à des problèmes d'endettement, et à la transmission familiale du patrimoine foncier. Voir Gérard Béaur, Lise St-Georges et Marc St-Hilaire, « Essai de synthèse : Marchés fonciers français et québécois », Rolande Bonnain et al. *op.cit.*, p.117.

<sup>115</sup> Ces cartes géographiques seront présentées ultérieurement dans ce chapitre.

reconstituant le déroulement spatial de la ruée vers l'or de la Gilbert dans une perspective chronologique. Enfin, la troisième partie est consacrée à la présentation des opérations répertoriées au cours de nos recherches. À partir des baux, des ventes, des cessions et des donations, nous démontrons que la découverte de l'or en 1846 a contribué à élargir le cadre traditionnel du marché foncier québécois. Cette présentation prouve hors de tout doute qu'un marché foncier parallèle au marché agricole s'est constitué avec l'exploitation minière. Cependant, comme nous le verrons ultérieurement, il ne faut pas dissocier complètement les deux types de marché. Un lien étroit existe entre les deux : les agents fonciers.

### **3.1 - La dispersion du marché foncier dans l'aire géographique de la rivière Gilbert : 1840-1887**

Cette partie vise à situer géographiquement le marché foncier minier de notre territoire. Dans un premier temps, nous présentons sommairement l'expansion géographique du marché foncier global dans la vallée de la rivière Gilbert entre 1840 et 1887. Pour ce faire, nous avons recours à des cartes géographiques démontrant les lots touchés par une ou plusieurs opérations foncières à chacune des phases historiques de l'exploitation minière de la Gilbert<sup>116</sup>. Les lots vierges d'opération sont également présentés afin de permettre une visualisation globale du territoire d'enquête et, par le fait même, établir une disponibilité des lots pour les investisseurs miniers. Dans un deuxième temps, nous présentons une spatialisation du marché foncier minier en relation avec le niveau d'intensité de ce marché au cours de la deuxième et troisième phase de l'exploitation minière<sup>117</sup>. La spatialisation du marché foncier minier nous permettra de percevoir l'apport des propriétés foncières minières dans cette expansion géographique du marché foncier global de la Gilbert. Ainsi, nous serons mieux en mesure de percevoir et de dégager les répercussions d'une activité minière dans cette aire géographique.

#### **3.1.1 - La spatialisation du marché foncier global de la rivière Gilbert, entre 1840 et 1887**

La comparaison des cartes géographiques à chacune des trois phases d'exploitation minière de la Gilbert démontre clairement l'expansion géographique du marché foncier, transactions agricoles et minières confondues, au cours de la période étudiée<sup>118</sup>.

Entre 1840 et 1860, le marché foncier se situe principalement dans les concessions du 1<sup>er</sup> Rang Nord-Est et St-Charles. On remarque également un début d'expansion

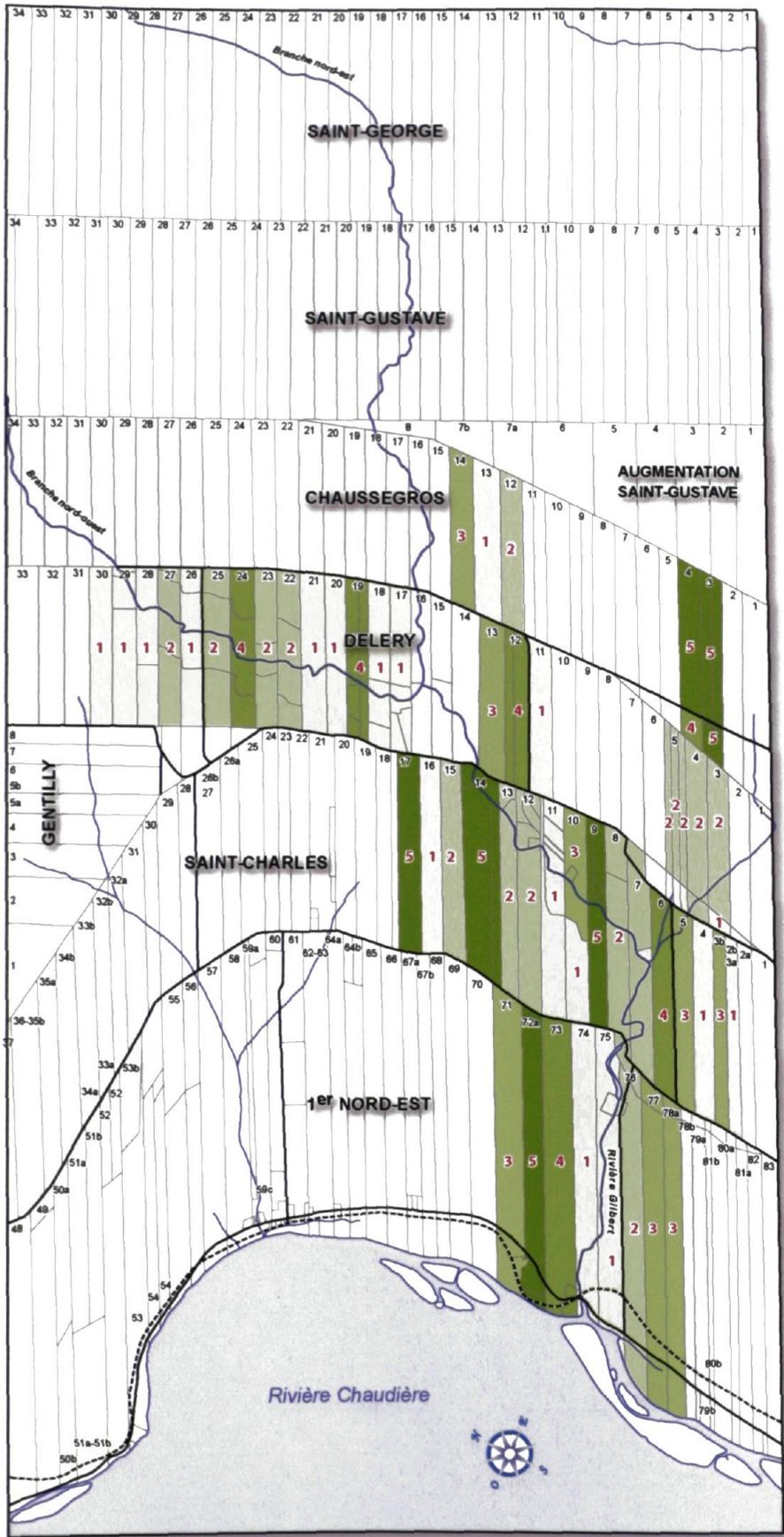
---

<sup>116</sup> Certaines cartes géographiques présentent à la fois le marché foncier agricole et celui minier.

<sup>117</sup> Nous plaçons l'année 1863 comme balise du développement du marché foncier minier, puisqu'entre 1846 et cette date, une seule opération foncière reliée aux mines a été passée entre Charles-Alexandre Chaussegros DeLéry et le Dr Douglas, en 1847. La dynamique foncière relative aux mines débute réellement pendant l'été 1863.

<sup>118</sup> Voir les cartes géographiques # 2, 3 et 4 à la page suivante pour visualiser le territoire d'enquête à chacune des trois phases de l'exploitation minière. Les transactions agricoles font référence aux mutations foncières qui n'impliquent pas de droits miniers.

Carte 2  
 Territoire d'enquête réparti  
 selon le nombre de transactions  
 Rivière Gilbert  
 1840-1859



-  Aucune transaction
-  Une transaction
-  Deux transactions
-  Trois transactions
-  Quatre transactions
-  Cinq transactions et plus

**1** Nombre de transactions non reliées à l'exploitation des mines

**2b** Numéro de lot

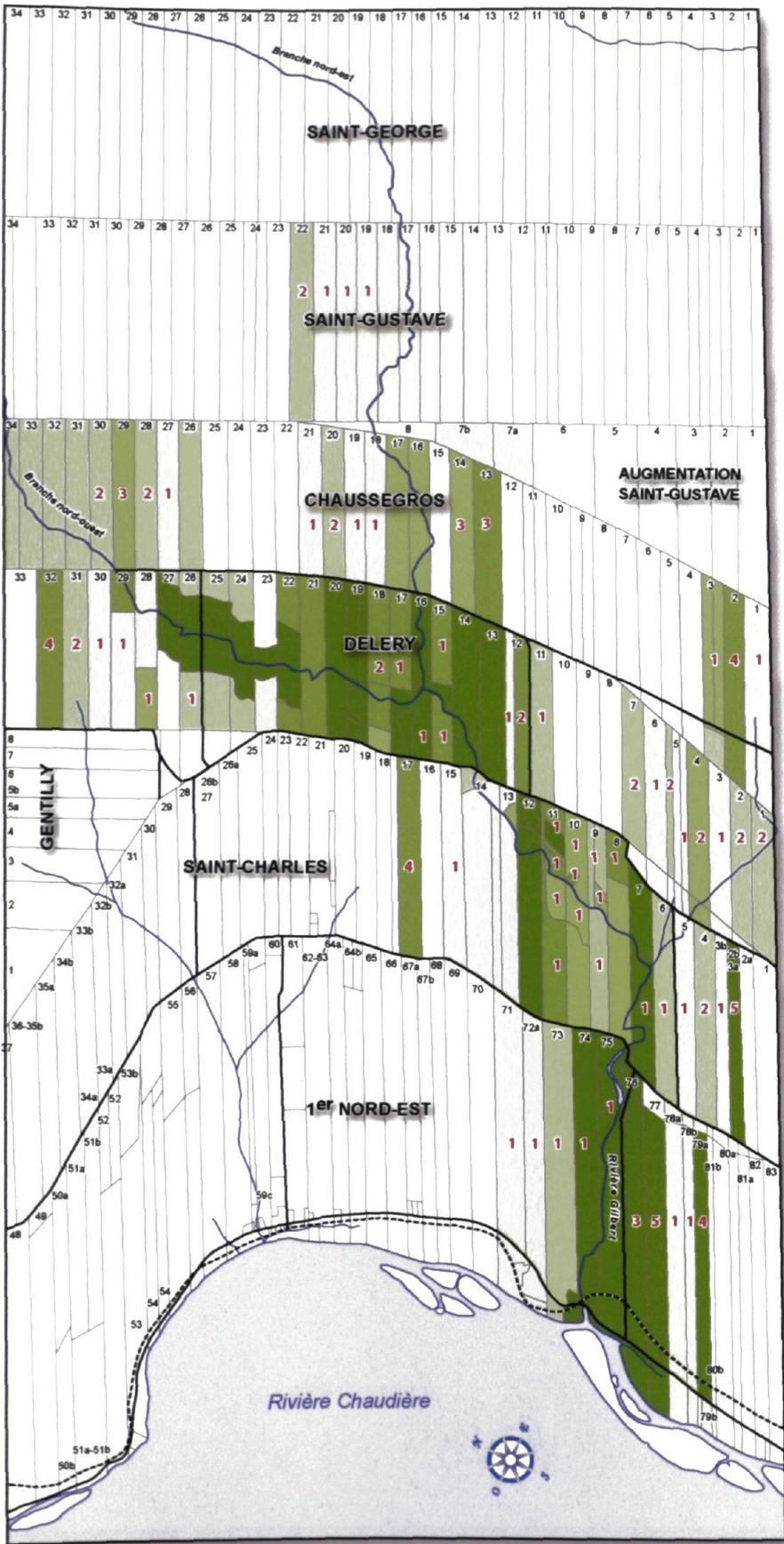
 Route

 Chemin de fer

0  2 km

Source : voir la bibliographie.

Carte 3  
**Territoire d'enquête réparti  
 selon le nombre de transactions  
 Rivière Gilbert  
 1860-1877**



- Aucune transaction
- Une transaction
- Deux transactions
- Trois transactions
- Quatre transactions
- Cinq transactions et plus

**1** Nombre de transactions non reliées à l'exploitation des mines

**2b** Numéro de lot

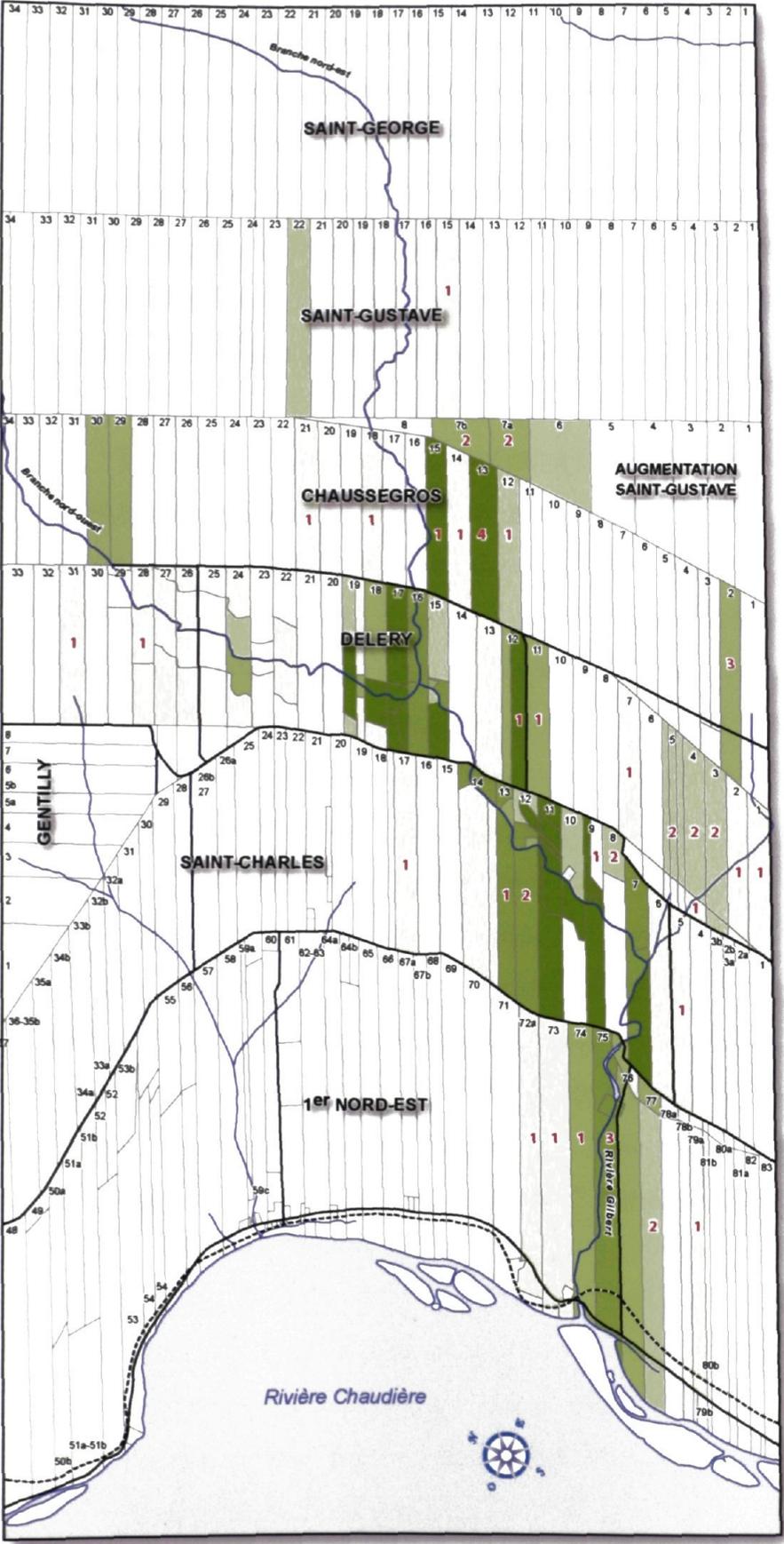
— Route

- - - - - Chemin de fer

0  2 km

Source : voir la bibliographie.

Carte 4  
**Territoire d'enquête réparti**  
**selon le nombre de transactions**  
**Rivière Gilbert**  
**1878-1887**



- Aucune transaction
- Une transaction
- Deux transactions
- Trois transactions
- Quatre transactions
- Cinq transactions et plus

**1** Nombre de transactions non reliées à l'exploitation des mines

- 2b** Numéro de lot
- Route
- Chemin de fer



Source : voir la bibliographie.

agricole dans les concessions DeLéry et Chaussegros puisque 32 concessions seigneuriales (91.43 %) y sont effectuées. D'ailleurs, le niveau d'activité enregistré dans ces deux concessions est très faible comparativement à la concession St-Charles et au 1<sup>er</sup> Rang Nord-Est, deux concessions défrichées depuis plusieurs décennies. Pendant cette phase historique, seulement 57 lots, sur une possibilité de 107, subissent une opération foncière et plus. Les concessions St-Gustave et Augmentation St-Gustave ne comptent même aucune opération foncière pendant cette période. C'est donc dire que 46.73 % des lots de la vallée de la Gilbert sont disponibles pour des travaux agricoles ou miniers.

Les données changent radicalement lors des deuxième et troisième phases de l'exploitation minière. L'expansion géographique sur l'oekoumène de la vallée de la Gilbert se poursuit dans la concession DeLéry et prend de l'ampleur dans la concession Chaussegros. Le territoire d'enquête de la concession DeLéry est même complètement occupé alors qu'il reste un seul lot disponible (lot 15) dans la concession Chaussegros en 1877. Ce lot subira d'ailleurs quatre opérations foncières reliées aux mines entre 1878 et 1887. On perçoit également un début d'expansion dans les concessions St-Gustave et Augmentation St-Gustave lors de la deuxième phase de l'exploitation minière. Dans la concession Augmentation St-Gustave, seules les activités minières sont liées à l'occupation de cet espace géographique. Le taux d'occupation du territoire, qui était de 53,27 % entre 1840 et 1860, passe alors à 93,46 %, pendant la deuxième phase, puis à 96,26 % au cours de la troisième phase d'exploitation minière de la Gilbert. Les concessions supérieures de la vallée de la rivière Gilbert telles que Chaussegros, St-Gustave et Augmentation St-Gustave présentent toujours un niveau d'activité relativement faible comparativement aux 1<sup>er</sup> Rang Nord-Est, St-Charles et DeLéry<sup>119</sup> .

---

<sup>119</sup> Le terme *supérieure* désigne ici des concessions plus éloignées de la rivière Chaudière par rapport au 1<sup>er</sup> Rang Nord-Est qui borne cette rivière.

### 3.1.2 - La spatialisation du marché foncier minier de la rivière Gilbert, entre 1840 et 1887

La spatialisation du marché foncier minier en relation avec le niveau d'activité de ce marché permet de présenter uniquement les lots touchés par des opérations foncières de nature minière au cours de la ruée vers l'or de la rivière Gilbert.

Tel que mentionné précédemment, la première phase historique de l'exploitation minière de la Gilbert n'a pas permis de dégager une zone d'activité minière. Des contemporains affirment que des travaux miniers ont été entrepris par la *Compagnie minière de la Chaudière* sur le lot 75 du 1<sup>er</sup> Rang Nord-Est. Cependant nous avons été incapables de retrouver, dans les sources consultées, des documents confirmant ces dires. Ainsi, seul le lot 75 aurait été exploité fructueusement pendant un certain temps, par la *Compagnie minière de la Chaudière* : « [...] on rencontre sur le lot 75 du 1<sup>er</sup> Rang Nord-Est, les vestiges des travaux entrepris, il y a seize ans, par M. le Dr James Douglas, lesquels ont produit une assez notable quantité d'or, et qui n'auraient été abandonnés, m'a-t-on assuré, que par suite d'une direction inexpérimentée »<sup>120</sup>. Le marché foncier minier est cependant facilement perceptible, lors des deuxième et troisième phases historiques de l'exploitation minière de la Gilbert.

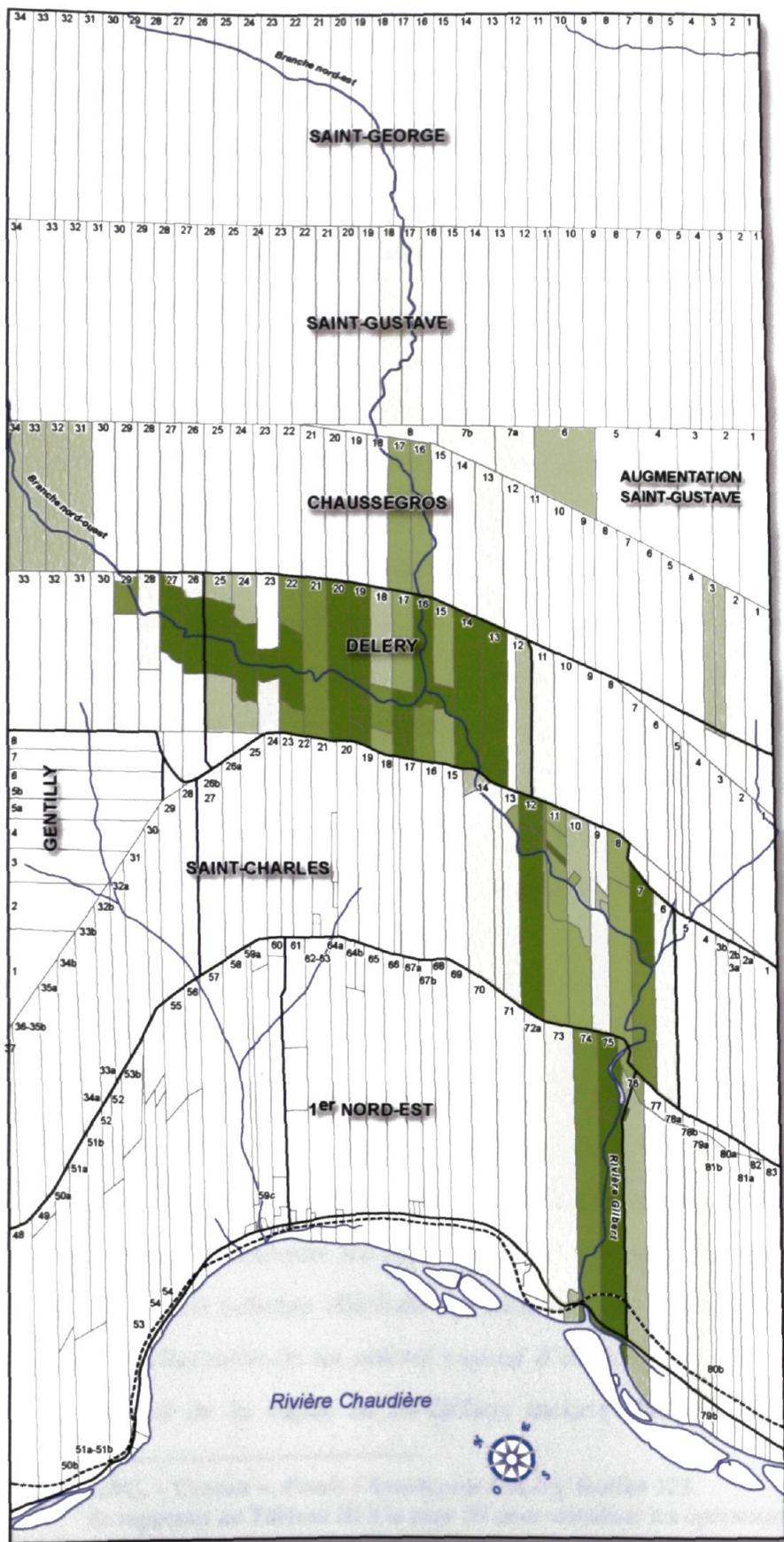
Au cours de la deuxième phase d'exploitation minière, certains lots subissent une activité foncière très intense<sup>121</sup>. C'est le cas des lots 75 du 1<sup>er</sup> Rang Nord-Est, 12 St-Charles, 13, 14, 19 et 20 de la concession DeLéry, d'une partie des lots 7 et 11 St-Charles et 15, 16, 17 et 22 à 27 DeLéry. Ces lots (ou ces portions de terres) ont tous subi, entre 1860 et 1878, cinq opérations foncières et plus reliées aux mines. Dans la concession DeLéry, seulement trois lots, ayant un accès direct à la rivière Gilbert, subissent quatre opérations foncières et moins. Le lot 21 et une partie des lots 18 et 29 se retrouvent dans cette situation. La partie nord-est du lot 28 de la concession DeLéry est l'unique partie de terre ayant un accès direct à la rivière à compter une seule opération foncière reliée aux mines. Selon Arthur Rankin, actionnaire de la *Reciprocity Mining Company of East*

---

<sup>120</sup> Auguste Michel, *op.cit.*, 1866, p.11.

<sup>121</sup> Voir carte géographique # 5 à la page suivante pour visualiser le niveau d'activité du marché minier entre 1860 et 1877.

Carte 5  
**Territoire d'enquête réparti selon  
le nombre de transactions minières  
Rivière Gilbert  
1860-1877**



- Aucune transaction
- Une transaction
- Deux transactions
- Trois transactions
- Quatre transactions
- Cinq transactions et plus

**1** Nombre de transactions non reliées à l'exploitation des mines

**2b** Numéro de lot

— Route

- - - - - Chemin de fer

0  2 km

Source : voir la bibliographie.

*Canada* de Philadelphie, la teneur en or est tellement faible dans ce lot qu'il préfère même abandonner ses droits miniers que de payer les rentes seigneuriales aux seigneurs DeLéry en août 1869<sup>122</sup>. Une importante activité foncière se dégage aussi des lots 74 du 1<sup>er</sup> Rang Nord-Est et 21 DeLéry ainsi que d'une partie des lots 7 St-Charles et 16 DeLéry. Au cours de cette phase d'exploitation minière, 28 lots auront enregistré trois opérations foncières et moins reliées aux travaux miniers, ce qui représente 50.91 % de l'espace minier exploité.

Comme le démontre la spatialisation du marché foncier minier en relation avec le niveau d'intensité de l'activité foncière, ce ne sont pas tous les lots du territoire d'enquête qui sont touchés par une opération foncière reliée à l'exploitation des mines. En fait, 52 lots (48.60 %) n'auront subi aucune opération foncière de cette nature. De plus, on perçoit également que les lots touchés le sont à des degrés différents. Certains secteurs de la rivière Gilbert, tels que le 1<sup>er</sup> Rang Nord-Est, les concessions St-Charles et DeLéry, attirent davantage les mineurs que les concessions supérieures, au cours de cette deuxième phase d'exploitation minière<sup>123</sup>. La première découverte de l'or, en 1846, dans le 1<sup>er</sup> Rang Nord-Est, et celle dans la concession DeLéry, en 1863, ne sont pas étrangères à ce phénomène. Les explorations géologiques des Lockwood et de Auguste Michel sont aussi à prendre en considération.

L'intensité de l'activité foncière reliée aux mines, au cours de la troisième phase historique de l'exploitation minière de la Gilbert, se distingue de la phase précédente par l'espace géographique exploité et l'intensité du niveau d'activité<sup>124</sup>. En effet, plusieurs lots où l'activité foncière avait été moindre, et même absente, entre 1860 et 1877, se retrouvent maintenant les lots subissant le plus grand nombre de transactions foncières minières. La richesse alluviale des autres lots est-elle épuisée et les orpailleurs, par le fait même, cherchent-ils un nouvel espace d'exploitation ? Peut-être aussi la faible teneur en or du sol de la vallée de la Gilbert incite-t-elle les gens à se départir de leurs droits

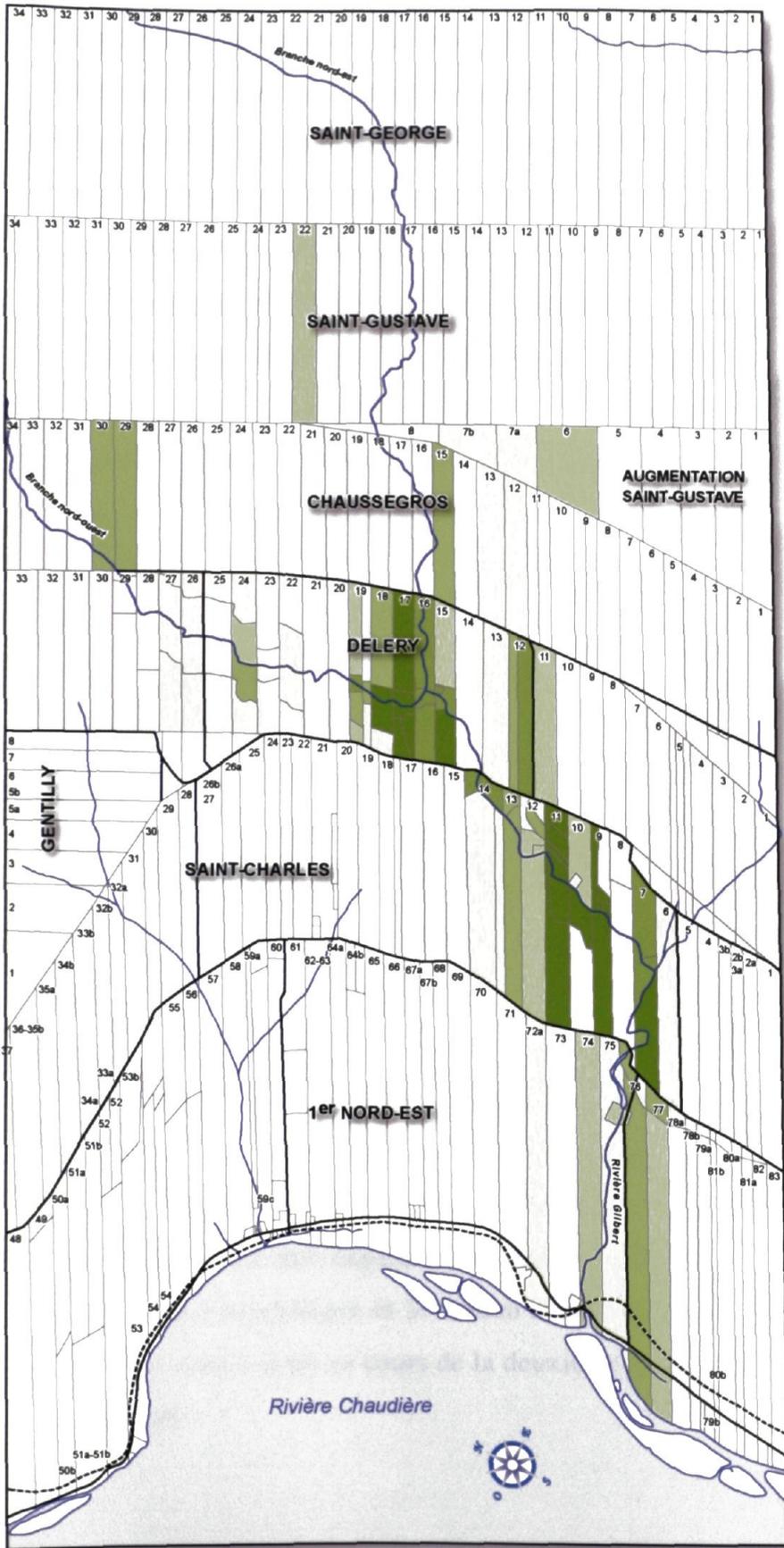
---

<sup>122</sup> ANQ, « Censier », *Fonds Chaussegros DeLéry*, feuillet 123.

<sup>123</sup> Se reporter au Tableau III à la page 59 pour visualiser les opérations foncières minières selon l'année et la concession.

<sup>124</sup> Voir carte géographique # 6 à la page suivante pour visualiser le territoire d'enquête réparti selon les opérations foncières minières entre 1878 et 1887.

Carte 6  
**Territoire d'enquête réparti selon  
le nombre de transactions minières  
Rivière Gilbert  
1878-1887**



- Aucune transaction
- Une transaction
- Deux transactions
- Trois transactions
- Quatre transactions
- Cinq transactions et plus

**1** Nombre de transactions non reliées à l'exploitation des mines

- 2b** Numéro de lot
- Route
- Chemin de fer

(1)  2 km

Source : voir la bibliographie.

miniers? Cependant, l'explication la plus plausible vient du fait qu'à cette période, l'exploration du territoire par Michel (1866) et les Lockwood (1868-73) a démontré que l'or se trouvait en plus grande quantité entre les lots 8 St-Charles et 21 DeLéry. C'est d'ailleurs dans ce périmètre que l'intensité de l'activité foncière sera la plus élevée. Toujours est-il que les lots subissant une activité foncière très intense, dans la concession St-Charles, sont des lots qui comptaient trois opérations foncières et moins pendant la deuxième phase de l'exploitation minière. C'est le cas pour les lots 9, 10 et 11 St-Charles et la partie nord-est du lot 13b-14 de cette même concession. Seul le lot 7 de la concession St-Charles subit une activité foncière comparable à la phase précédente. Une hausse de l'activité foncière est aussi enregistrée dans certains lots du 1<sup>er</sup> Rang Nord-Est et de la concession DeLéry. Ainsi, les lots 72a, 76 et 77 du 1<sup>er</sup> Rang Nord-Est et 11, 12 et 15 DeLéry voient leur activité foncière augmenter entre 1878 et 1887.

Cependant, il en est tout autrement pour plusieurs lots qui enregistrent une baisse significative de leur activité foncière liée à l'exploitation des mines. Ainsi, les lots 73, 74 et 75 du 1<sup>er</sup> Rang Nord-Est, 12 St-Charles et 20 à 29 DeLéry se retrouvent dans cette situation et voient leur activité foncière fortement diminuée. Selon nos recherches, le 1<sup>er</sup> Rang Nord-Est n'est pas très riche en or et les richesses alluviales de la concession DeLéry sont épuisées rapidement. Cette situation peut expliquer le désintéressement des mineurs envers ces lots. Enfin, un fait très intéressant se dégage de l'activité foncière dans la concession Chaussegros et St-Gustave : sur une possibilité de 15 lots miniers transigés entre 1860 et 1887, seul le lot 13 Chaussegros enregistre un total de deux transactions minières; une première opération pendant la deuxième phase d'exploitation et une autre à la phase suivante<sup>125</sup>. Cette partie géographique de la Gilbert est probablement trop pauvre en or pour subir une exploitation minière de longue durée, ce qui expliquerait la faible dispersion géographique et le niveau d'intensité aussi très bas du marché foncier minier dans ces concessions au cours de la deuxième et troisième phase d'exploitation minière de la Gilbert.

---

<sup>125</sup> Voir la spatialisation des ces deux concessions aux cartes géographiques # 5 et 6.

### 3.1.3 – Le lotissement de la propriété foncière de la vallée de la rivière Gilbert : 1840-1887

Avant d'entreprendre la partie portant sur les natures des opérations, mentionnons qu'une autre conséquence extrêmement importante de l'exploitation des mines d'or de la Gilbert est sans aucun doute le morcellement de la propriété foncière qu'amène la découverte des frères Poulin et de leur beau-frère Narcisse Rodrigue au printemps 1863<sup>126</sup>.

S'il s'avère compliqué de reconstituer la propriété foncière avant l'entrée en fonction de l'Index aux Immeubles, l'étude du lotissement est probablement ce qu'il y a de plus difficile à réaliser avec l'Index aux Noms. Le problème vient du fait que lors de la création de l'Index aux Immeubles, on enregistre les subdivisions antécédentes d'un lot sans toutefois mentionner l'opération qui a permis ce morcellement.

Comment faire alors pour reconstituer le lotissement avant la mise en place de l'Index aux Immeubles ? Pour débiter, nous nous sommes basé sur la cadastre de la seigneurie Rigaud-Vaudreuil de novembre 1857. Ensuite, nous avons comparé ces données avec celles recueillies dans l'Index aux Immeubles de janvier 1888. Enfin, avec une carte géographique démontrant les numéros des lots seigneuriaux et les nouveaux numéros attribués en 1888, nous avons vérifié si chaque morcellement noté dans notre territoire d'enquête était dû à des opérations agricoles ou minières.

Trois constats ressortent de ce lotissement de la propriété foncière dans la vallée de la rivière Gilbert entre 1840 et 1887. Dans un premier temps, on note un morcellement attribuable à des opérations agricoles. En effet, vingt-six transactions de

---

<sup>126</sup> Nous tenons à spécifier que le terme *morcellement* a une connotation péjorative non négligeable dans l'historiographie québécoise puisqu'il correspond, dans le marché fonciers rural, à plusieurs transactions sur un même lot. Ceci avait pour effet de diminuer la production agricole et de rendre plus difficile la viabilité de la famille. Pour sa part, le terme *lotissement* se rapporte davantage à une opération planifiée de gestion et d'aménagement plus structuré de l'espace urbain. Nous tenons à préciser que nous n'avons pas fait de distinction dans l'utilisation des deux termes puisque la majeure partie du morcellement effectué dans la vallée de la rivière Gilbert est dû à des opérations minières qui touchent davantage les droits au tréfonds minéral. De plus, le terrain exploité revient habituellement au cédant après une période de temps plus ou moins longue.

cette nature ont été répertoriées. La majorité de celles-ci (65,38 %) sont effectuées avant la célèbre découverte des frères Poulin en 1863. L'établissement des enfants dans la vallée de la Gilbert est l'objectif visé par ces premiers lotissements des lots seigneuriaux<sup>127</sup>. On dénombre pas moins de treize opérations (50 %) poursuivant ce but. Léger Gilbert, chez qui l'on a découvert la première pépite d'or en 1846 sur le lot 75 du 1<sup>er</sup> Rang Nord-Est, utilise une stratégie foncière éloquente en ce sens. En 1844, le seigneur Charles-Joseph Chaussegros DeLéry lui concède la terre 5 DeLéry. Ce lot d'une superficie globale de 60 arpents est ensuite subdivisé en trois parties de vingt (20) arpents chacune que Léger Gilbert cède à ses fils : Paul (1846), Léger jr. (1849) et Octave (1861). Nous présumons également que certaines opérations, trois sur vingt-six représentant 11,54 %, ont pour objectif d'augmenter la superficie disponible pour les semences et/ou le bétail. D'autres auraient pour but (23,08 %) de solidifier les acquis fonciers en subdivisant le lot. Ainsi, la somme à déboursier aux seigneurs Chaussegros DeLéry pour le cens et la rente se trouve diminuée du nombre d'arpents vendus.

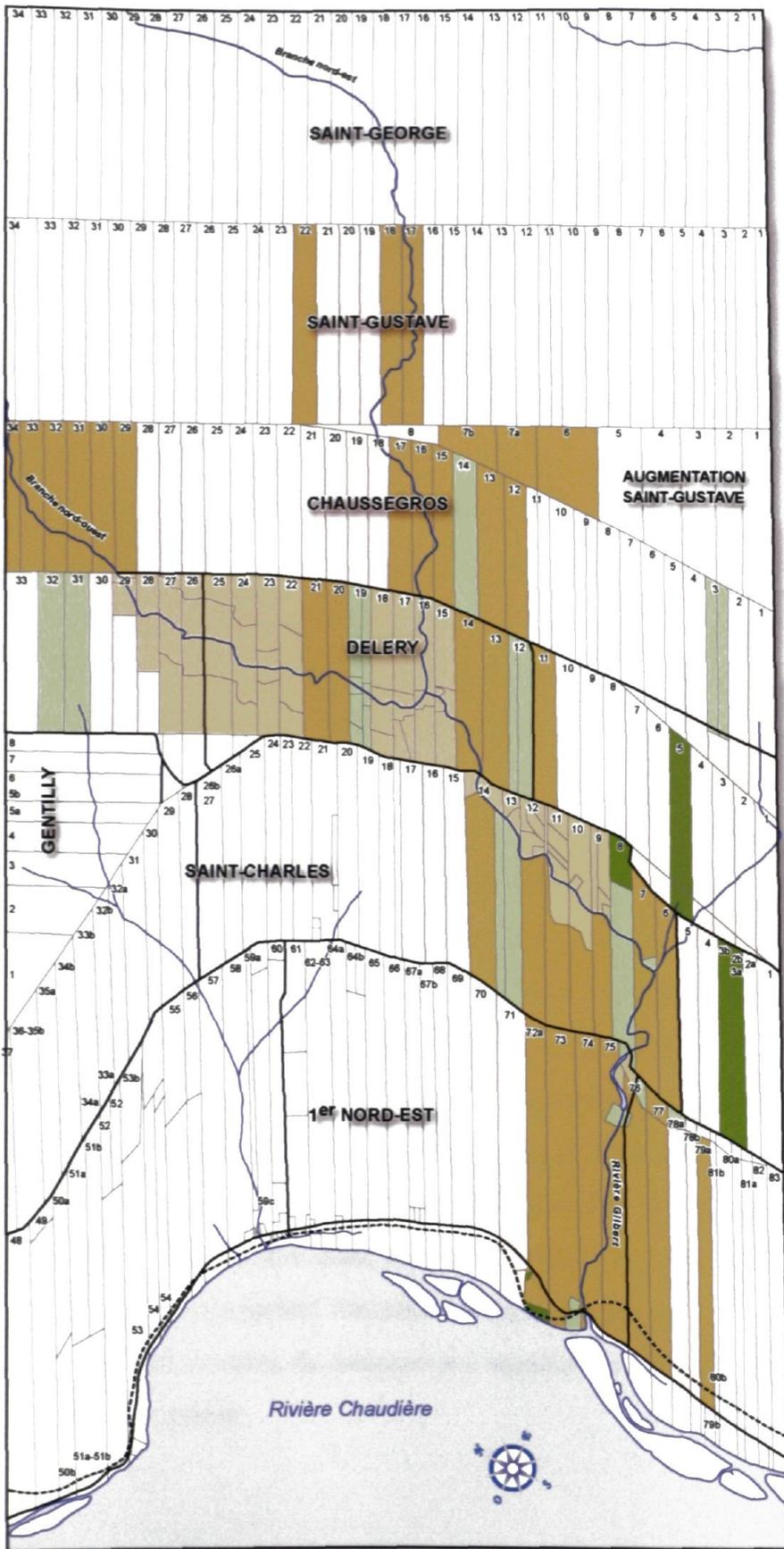
Si nous pouvons attribuer une partie du morcellement de la propriété foncière à des opérations agricoles, il n'en demeure pas moins que la majeure partie de ce lotissement est due à l'exploitation des mines d'or entre 1863 et 1887. Dès le début de la deuxième phase d'exploitation, les lots 16 à 19, 22 à 27 et 29 DeLéry subissent un important morcellement. Arthur Rankin est responsable du lotissement. Il s'assure d'avoir un accès direct à la rivière Gilbert en louant des superficies de 15 à 33 arpents sur ces lots. Le morcellement se poursuit jusqu'en 1881 dans la concession DeLéry, cependant la plus grande partie du lotissement est complétée à la fin des années 1860 dans cette concession.

C'est maintenant au tour de la concession St-Charles de subir les assauts des mineurs. Les premiers lotissements dus aux activités minières dans cette concession sont attribuables à William-Perfect Lockwood. Ce dernier achète des portions de terrain dans les lots 7 et 9, 10, 11, 12 et 13 St-Charles entre 1867 et 1868. Il faut attendre jusqu'en

---

<sup>127</sup> Voir carte géographique # 7 à la page suivante pour visualiser ce morcellement de la propriété foncière de la rivière Gilbert.

Carte 7  
**Morcellement de la propriété foncière  
 dans la vallée de la Gilbert  
 Rivière Gilbert  
 1840-1887**



-  Aucune opération foncière de nature minière
  -  Morcellement agricole
  -  Morcellement dû aux travaux miniers
  -  Opérations minières enregistrées sans morcellement
  -  Opérations minières enregistrées mais précédées d'un morcellement agricole
- 
- 1 Numéro de lot
  -  Route
  -  Chemin de fer

Source : voir la bibliographie.

1876 avant de voir à nouveau un morcellement (lot 12) dans cette concession. Entre 1877 et 1881, dix morcellements sont entrepris sur les lots 7 à 10 et 12 à 13b-14 de cette concession.

Le troisième constat relatif au lotissement de la propriété foncière de la Gilbert est des plus intéressant à présenter. En effet, plusieurs lots subissent des transactions minières d'une superficie moindre que la superficie maximale du lot sans qu'il n'y ait de morcellement enregistré. Nous retrouvons cette situation dans dix-neuf lots sur une possibilité de 26 (73,08 %). D'autre part, on note des opérations minières sur les sept autres lots restants (26,92 %) mais la superficie transigée est égale à la superficie maximale du terrain. Un autre phénomène important a été observé dans la vallée de la Gilbert. Il n'est pas rare que des locations ou des ventes soient effectuées sur des portions de terrains fraîchement morcellé et ce, sans qu'il n'y ait un nouveau lotissement sur cette portion de lot. Arthur Rankin utilise cette stratégie sur ses propriétés foncières de la concession DeLéry entre 1864 et 1865.

Quelques subdivisions de lots visant l'établissement d'un enfant ont été enregistrées avant 1863. Cependant, les lots des concessions les plus touchées par l'exploitation minière sont éminemment plus morcelés que ceux des autres concessions. La spatialisation du marché foncier minier est éloquent à ce sujet. Le morcellement est plus important sur les concessions les plus riches en or ou susceptibles de contenir une plus grande quantité du précieux métal jaune. Ainsi, plusieurs lots des concessions St-Charles et DeLéry sont subdivisés pour l'exploitation des mines. Il apparaît aussi que l'espace foncier où l'intensité des opérations foncières reliées aux mines est la moins intense, c'est-à-dire dans les concessions Chaussegros, St-Gustave et Augmentation St-Gustave, la propriété foncière n'a subi que très peu de subdivisions. Enfin, on remarque un certain nombre de transactions minières sur des lots sans qu'il n'y ait de morcellement de la propriété.

### 3.2 - Reconstitution spatiale du déroulement chronologique de la ruée vers l'or de la Gilbert, entre 1840 et 1887

La nature de l'opération permet de reconstituer spatialement l'exploitation des mines d'or de la rivière Gilbert, entre 1840 et 1887<sup>128</sup>. La désignation du moment ainsi que de l'immeuble touché par cette transaction, dans les opérations foncières reliées aux mines, nous autorise à reconstruire l'expansion spatiale du marché foncier minier dans l'aire géographique étudiée. Nous sommes ainsi en mesure d'évaluer temporellement l'effet de cette activité minière sur les propriétés foncières de la vallée de la Gilbert.

Il y a bel et bien une tentative d'exploitation des mines d'or de la Gilbert au cours de la première phase. Cependant, nos recherches ne nous ont pas permis de retracer cette première tentative. Certaines sources historiques mentionnent le lot 75 du 1<sup>er</sup> Rang Nord-Est comme étant le premier lot exploité par les mineurs. Il est tout à fait plausible que la *Compagnie minière de la Chaudière* ait tenté sa chance sur cette terre puisque c'est sur celle-ci que Léger Gilbert a découvert, en 1846, la fameuse pépite d'or « de la grosseur d'un oeuf et pesant 1066 grains »<sup>129</sup> qui allait tout déclencher.

La concession DeLéry constitue la première zone exploitée par les mineurs au cours de la deuxième phase des travaux miniers de la Gilbert. La découverte de 72 onces, le 1<sup>er</sup> mai 1863, et de 10 livres d'or en 3 jours<sup>130</sup> par Féréol, Joseph et Jean Poulin et Narcisse Rodrigue, sur le lot 19 de cette concession, entraîne à sa suite une « véritable fièvre de l'or » dans la population. La première opération foncière reliée aux mines d'or de la Gilbert est d'ailleurs enregistrée sur ce lot le 6 août 1863<sup>131</sup>. En l'espace de trois

---

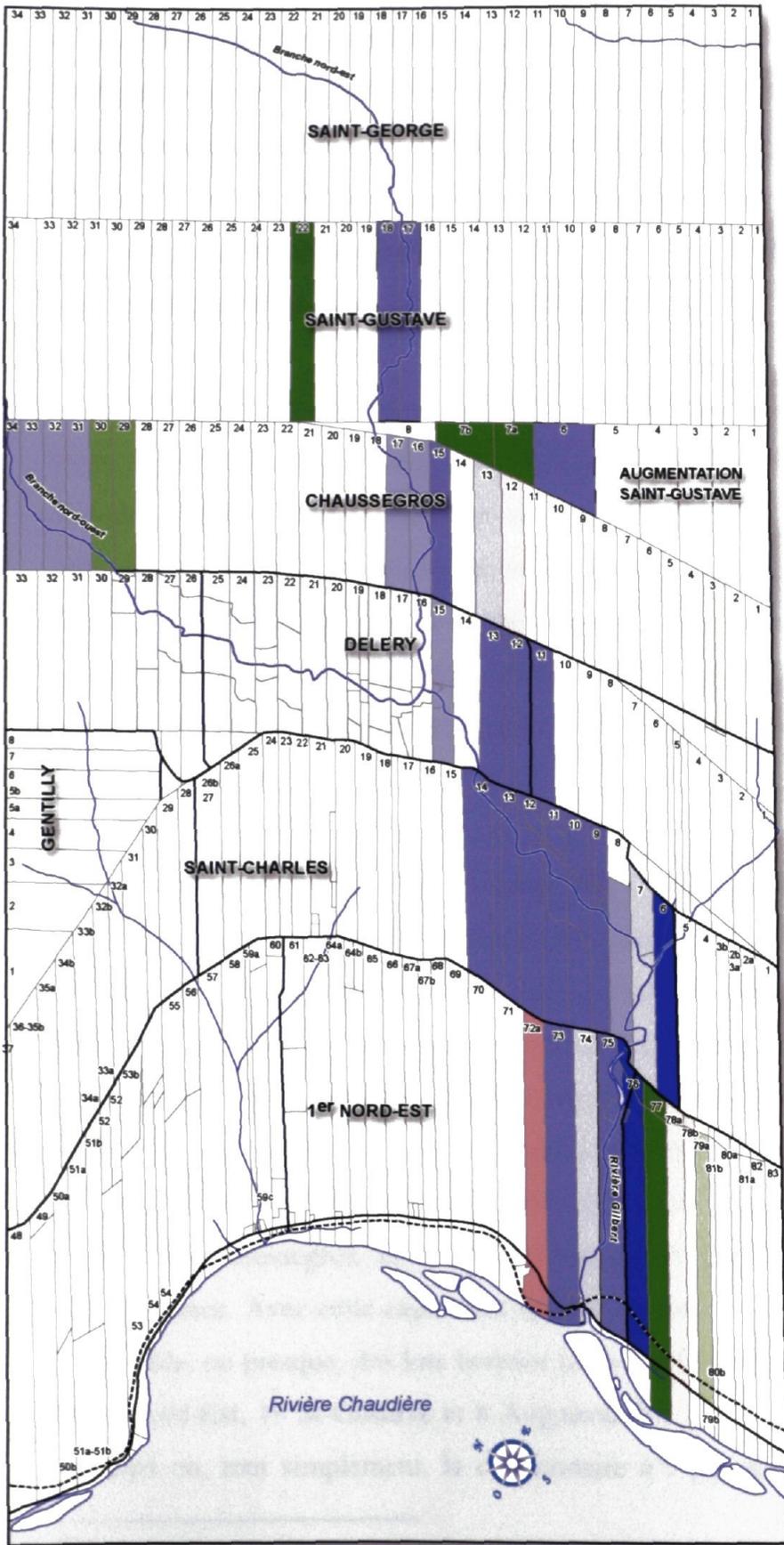
<sup>128</sup> Cette partie a pour but d'exposer brièvement le déroulement spatial du marché foncier minier de la rivière Gilbert dans une perspective temporelle. Plusieurs contemporains mentionnent que tels ou tels lots sont exploités à différents moments, mais jamais, à notre connaissance, une étude sur la ruée vers l'or de la Gilbert, de la Beauce, du Klondike ou de la Californie n'a entrepris de démontrer comment la ruée s'était déroulée géographiquement. De plus, ce faisant, nous apportons du nouveau matériel à l'histoire de la rivière Gilbert. Nous avons aussi la certitude que cette présentation peut inspirer d'éventuels chercheurs sur la propriété foncière du Québec et d'ailleurs.

<sup>129</sup> Jeanne Pomerleau, *op.cit.*, p.254.

<sup>130</sup> Marc Vallières, *op.cit.*, p.88.

<sup>131</sup> Voir carte géographique # 8 à la page suivante pour visualiser l'expansion du territoire minier selon les années. Notons que cette représentation ne tient pas compte de la superficie acquise.

Carte 8  
**Territoire d'enquête réparti**  
**selon l'expansion chronologique**  
**du territoire minier**  
**Rivière Gilbert**  
**1863-1887**



- 1863
- 1864-1865
- 1867
- 1868
- 1869
- 1870
- 1876
- 1878
- 1879
- 1881
- 1883

- 1 Numéro de lot
- Route
- - - - Chemin de fer

0  2 km

Source : voir la bibliographie.

mois, on enregistre huit opérations foncières minières sur le lot 19 DeLéry. La convoitise foncière des orpailleurs amateurs et professionnels se tourne ensuite, entre le 26 août et fin septembre, vers les lots 20 et 21 DeLéry. Entre le 5 octobre et le 22 novembre 1863, Arthur Rankin achète des lots ou des parties de lots sur les terrains suivants : 16, 17, 18, 19, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 de la concession DeLéry. Rankin s'assure rapidement d'un accès aux richesses minérales de ce territoire. Pendant ce temps, une opération minière est également répertoriée sur le lot 14 DeLéry.

L'intérêt pour les lots de la concession DeLéry ne démord pas en 1864 et 1865. Seuls les lots 74 du 1<sup>er</sup> Rang Nord-Est (1864) et 7 St-Charles (1865) subissent une opération foncière minière dans une autre concession que la concession DeLéry pendant cette période. Excepté ces deux lots, les opérations foncières relatives à l'exploitation des mines sont enregistrées dans le même espace qu'en 1863. Aucun nouveau lot de cette concession ne s'ajoute au territoire minier déjà exploité. Avec seulement une opération sur le lot 19 DeLéry, l'année 1866 est témoin d'un ralentissement important sur le plan du marché foncier minier.

Du nouveau survient le 15 mars 1867. L'expansion du marché foncier minier atteint, pour la première fois, la concession Chaussegros. Les lots 13 et 26 avaient bien subi une opération foncière en 1865, mais il s'agissait de promesses de ventes sans suite. En 1867, c'est Glover et Fry qui achètent les droits miniers sur les lots 16, 17, 31, 32, 33 et 34 de cette concession. De telles opérations foncières sont également recensées dans le lot 8 St-Charles et 15 DeLéry. L'expansion du marché foncier minier se poursuit en 1868; les lots 73, 75 du 1<sup>er</sup> Rang Nord-Est, 9, 10, 11, 12, 13a, 13b-14 St-Charles, 11, 12, 13 DeLéry, 15 Chaussegros, 17 et 18 St-Gustave et 6 Augmentation St-Gustave confirment cette tendance. Avec cette expansion spatiale, le marché foncier minier touche désormais l'ensemble, ou presque, des lots bornant la rivière Gilbert. En fait, seuls les lots 76 du 1<sup>er</sup> Rang Nord-Est, 19 St-Gustave et 8 Augmentation St-Gustave<sup>132</sup> n'ont pas encore trouvé preneurs ou, tout simplement, le cessionnaire n'a pas accédé aux exigences du cédant.

---

<sup>132</sup> Nous tenons à mentionner qu'il est peu probable que le lot 8 Augmentation St-Gustave n'ait jamais subi d'opérations foncières quelconques. Cependant, nous n'en avons jamais retrouvé au cours de nos recherches. Peut-être étaient-elles faites sous seing-privé ?

L'année 1868 représente même un début d'expansion sur les lots limitrophes tels que les lots 73 du 1<sup>er</sup> Rang Nord-Est, 11, 12 DeLéry et 6 Augmentation St-Gustave. En 1869, c'est au tour des lots 76 du 1<sup>er</sup> Rang Nord-Est et 6 St-Charles, qui constituent l'embouchure du Ruisseau Caron, à enregistrer des opérations foncières de nature minière. Le déclin des activités minières amorcé en 1869 se concrétise en 1870. Seul le lot 3 Chaussegros subit une opération foncière. Nous croyons que c'est la recherche d'une veine de quartz qui est à l'origine de cette transaction<sup>133</sup>.

Alors qu'entre 1863 et 1865, l'exploitation des mines et l'exploration du territoire étaient centrées sur les lots de la concession DeLéry, on constate, entre 1867 et 1870, un déplacement du centre d'intérêt pour les propriétés foncières des autres concessions. La concession DeLéry est toujours la concession la plus touchée avec 24 opérations minières (32,43 %). Cependant, la concession St-Charles suit de près avec 21 opérations (28,38 %), la concession Chaussegros avec 14 opérations ( 18,92 %), le 1<sup>er</sup> Rang Nord-Est avec 12 opérations (16,22 %). Suivent ensuite la concession St-Gustave et Augmentation St-Gustave avec deux (2,70 %) et une opération minière (1,35 %). Ce changement d'attitude peut s'expliquer par la diminution des réserves d'or dans le sous-sol de la concession DeLéry et par une pression minière très importante sur cette partie de la Gilbert. L'arrivée des Lockwood dans la vallée de la Gilbert, en 1867-68, n'est pas étrangère à ce phénomène. Les Lockwood changent la donne en affirmant que l'or se trouve en plus grande quantité dans le lit préglaciaire que dans le lit actuel de la rivière<sup>134</sup>. Leur exploration du territoire visant à trouver ce fameux lit préglaciaire ne peut se faire qu'avec l'achat de droits miniers sur un nombre important de terres. Ainsi, ils n'hésitent pas à déboursier 10 000 dollars à la *Compagnie des Mines d'or DeLéry*, en juin 1870, pour l'achat des droits miniers sur plusieurs terres des concessions St-Charles et DeLéry<sup>135</sup>.

---

<sup>133</sup> Voir au ANQ à Québec une carte géographique de la vallée de la Gilbert, réalisée en novembre 1866 par A. Russel, assistant-commissaire au Département des terres de la Couronne à Ottawa, montrant les différentes veines de quartz dans ce territoire. Dans ce cas-ci, cette veine prend naissance dans le lot 83 du 1<sup>er</sup> Rang Nord-Est. ( Cote : P600-4, QBC #35, 5B02-2800A). La vallée de la Gilbert possède d'importantes veines de quartz que Joseph Obalski rapporte en 1890. Joseph Obalski, *op.cit.*, 1889-1890, p.66-67.

<sup>134</sup> Joseph Obalski, *op.cit.*, 1898, p.20.

<sup>135</sup> Cette transaction de nature minière n'a pu être incluse dans le tableau portant sur le dénombrement des opérations foncières minières puisque l'acte notarié réfère à une division des propriétés foncières de la Gilbert selon un plan de la *DeLery Gold Mining Company*. Les Lockwood achètent les sections 2, 3 et 6,

Pour un certain temps, l'exploration du territoire amène une demande élevée des terres de la vallée de la Gilbert. Cependant, cette demande est vite résorbée par le fait que les Lockwood veulent travailler seuls et refusent de louer, totalement ou en partie, leurs propriétés foncières. L'expansion géographique du marché foncier minier est paralysée jusqu'en 1876, année où la Compagnie St-Onge s'entend avec les Lockwood.

En 1876, une opération foncière reliée à l'exploitation des mines est répertoriée sur le lot 79a du 1<sup>er</sup> Rang Nord-Est. Nous croyons que cette transaction minière sur un lot limitrophe de la Gilbert a de nouveau rapport avec la recherche d'une veine de quartz recensée dans ce secteur<sup>136</sup>. Il faut attendre la contestation des titres miniers par le gouvernement du Québec pour que l'expansion territoriale de l'exploitation minière se poursuive. En effet, on note alors des opérations foncières minières dans le lot 22 St-Gustave et 7 Augmentation St-Gustave, en 1879. Les transactions minières sur des lots limitrophes se poursuivent en 1881. C'est maintenant à la limite supérieure du lot 78a du 1<sup>er</sup> Rang Nord-Est et au lot 12 Chaussegros d'enregistrer leur première opération foncière relative aux mines. Après une entente (promesse de vente) entre François Poulin, un cultivateur de Saint-François, et lui-même, Archibald McDonald explorera le lot 72a du 1<sup>er</sup> Rang Nord-Est à la recherche d'une veine de quartz<sup>137</sup>. L'expansion spatiale due à la recherche du précieux métal jaune prenait fin ainsi dans la vallée de la rivière la plus exploitée dans la Beauce et au Québec au cours du XIX<sup>e</sup> siècle .

Le déplacement du centre d'intérêt envers les concessions autres que la concession DeLéry, amorcé entre 1867 et 1869, se concrétise au cours de cette troisième phase de l'exploitation minière. Entre 1876 et 1882, cette dernière année représentant le début du déclin des activités minières sur la Gilbert, on enregistre 76 opérations foncières minières dans la concession St-Charles (48,70 %) contre 52 pour la concession DeLéry (33,77 %). Le 1<sup>er</sup> Rang Nord-Est avec 14 opérations minières (9,09 %), la concession Chaussegros

---

qui se trouvent dans les concessions St-Charles et DeLéry, mais nous ne pouvons déterminer de quels lots il s'agit.

<sup>136</sup> Voir carte géographique cote C 325.5-Rigaud-Vaudreuil-vers 1900 au ANQ. Il ne faut pas perdre de vue que cette partie porte sur l'expansion spatiale de l'exploitation minière de la Gilbert. D'autres lots que le lot 79a du 1<sup>er</sup> Rang Nord-Est sont touchés par des opérations foncières minières en 1876. Cependant, ce lot est le seul à constituer un terrain vierge de telles opérations.

<sup>137</sup> *Ibid.*

avec 10 (6,49 %) et les concessions St-Gustave et Augmentation St-Gustave suivent dans l'ordre avec 2 et 1 opérations minières, représentant 1,30 % et 0,65 %.

### 3.3 - La nature des opérations foncières

Il apparaît fondamental de présenter la nature des opérations répertoriées au cours de nos recherches. Ces transactions prouvent la création d'un marché foncier minier et par le fait même, l'élargissement des cadres traditionnels du marché foncier courant dans la seigneurie Rigaud-Vaudreuil. De plus, leur analyse est des plus pertinente pour déterminer les répercussions qu'a eues l'exploitation des mines d'or sur les propriétés foncières de la vallée de la Gilbert.

Les opérations enregistrées sur la propriété foncière de la Gilbert ont été regroupées selon la terminologie originelle indiquée dans l'acte notarié. La nature de l'opération correspond à tous les droits qui grèvent un immeuble. Ainsi, une mutation foncière entre parties apparentées ou non apparentées ou une transaction reliée au patrimoine foncier familial constitue une opération foncière dans le registre du lot. Mentionnons que certains regroupements de transactions foncières, tels que les *protêts*, les *résiliations*, les *saisies* et les *ventes et cessions-indivis* seront abordés dans un chapitre ultérieur portant sur les agents fonciers de la Gilbert<sup>138</sup>.

Indéniablement, un accord entre le cédant et le cessionnaire implique un type de transaction<sup>139</sup>. Exclusivement dans le marché foncier relatif à l'exploitation minière de la rivière Gilbert, nous avons recensé treize (13) natures d'opérations différentes<sup>140</sup>. Du nombre, certaines opérations présentent des similitudes et des différences qu'il importe de souligner avant d'entreprendre cette partie. Généralement les distinctions entre les types de transactions sont facilement perceptibles. Puisque les baux, les ventes, les cessions, les cessions et les ventes-indivis représentent 89 % de l'ensemble des

---

<sup>138</sup> Ces transactions représentent 12,68 % de l'ensemble des opérations minières, cependant, comme nous le démontrerons au cours du prochain chapitre, elles sont davantage liées à des stratégies des agents fonciers.

<sup>139</sup> Nous faisons référence à la nature de l'opération.

<sup>140</sup> Bail, cession, cession-indivis, échange, non-mentionné, obligation, promesse de vente, protêt, renonciation, résiliation, saisie, sous-bail, vente et vente-indivis.

transactions minières, nous présentons les similitudes et les différences qu'implique le choix de ces opérations foncières.

Le bail consiste à louer pour une période déterminée la terre ou une partie de la terre du cédant, à un cessionnaire. Ce type d'opération permet au cédant de récupérer la terre à la fin du bail et ainsi, pouvoir participer à tout développement futur de l'industrie minière. En contrepartie, la vente de la terre empêche le cédant de participer à ce développement. D'ailleurs, ce fait nous incite à croire que la somme déboursée pour une terre ou une partie de terre est plus élevée lorsqu'il s'agit d'une vente. Si, à première vue, la distinction entre les deux types d'opérations semble évidente, il en est tout autrement dans le marché foncier minier de la rivière Gilbert. En effet, les censitaires de la vallée de la rivière Gilbert louaient et vendaient, pour une période de temps fixe, les droits au tréfonds minéral<sup>141</sup>. C'est notamment ce que rapporte l'inspecteur Judah dans son rapport de 1864<sup>142</sup>. Dans ces cas, quelles différences y a-t-il alors entre le bail et la vente ? Bien peu, puisque les censitaires ne reconnaissent pas les titres miniers de la famille Chaussegros DeLéry et de la *DeLery Gold Mining Company*. Par surcroît, la distinction entre les droits liés au sol et ceux au sous-sol n'ont pas encore clairement été établis à cette époque. Il faut attendre *l'Acte général des mines de 1880* pour remédier à cette situation. Ainsi, à plusieurs occasions les censitaires louent et vendent le tréfonds minéral ou du moins un droit d'accès à cette richesse sans se départir des droits superficiaires.

Pour ce qui est de la cession d'un immeuble, nous retrouvons également ce type d'opérations dans le marché foncier agricole de la Gilbert. Comme l'indique son nom, par la cession, le cédant cède la terre ou une partie de terre au cessionnaire. Contrairement à la donation, la cession implique habituellement une somme d'argent du cessionnaire envers le cédant<sup>143</sup>.

---

<sup>141</sup> Cette stratégie foncière se rapporte presque exclusivement à ce groupe d'agents fonciers. Les deux autres groupes formés de la famille Chaussegros DeLéry et des agents fonciers provenant de l'extérieur de notre territoire d'enquête avaient clairement établis la distinction entre le bail et la vente de la terre.

<sup>142</sup> Voir cette citation à la page 75 de ce présent mémoire.

<sup>143</sup> Nous tenons à mentionner qu'il n'est pas rare qu'un montant d'argent soit impliqué dans une donation. De plus, à cette époque, le cessionnaire d'une donation ou d'une cession devait souvent entretenir ses parents à ses frais. Voir page 70 de ce mémoire pour en connaître davantage sur les obligations que peuvent impliquer une donation ou une cession.

Enfin, la cession et la vente-indivis constituent la cession et la vente d'une partie des droits d'un immeuble. Par cette opération, les parties impliquées se trouvent liées, telles des actionnaires, dans la recherche du précieux métal jaune<sup>144</sup>.

### 3.3.1 - Les baux

Les baux constituent, sans aucun doute, l'opération foncière la plus représentative de la création et de la présence d'un marché foncier due à une activité minière dans la vallée de la Gilbert<sup>145</sup>. En effet, l'importance des baux comme opération provient du fait que jamais, avant la découverte des frères Poulin et de leur beau-frère Narcisse Rodrigue, de telles opérations avaient été observées dans notre territoire d'enquête. De plus, les baux reflètent la conjoncture minière de la ruée vers l'or de la rivière Gilbert. En effet, alors que bien peu de travaux d'exploration et d'exploitation sont entamés, entre 1846 et 1860, aucun bail n'est enregistré lors de cette première phase minière de cette exploitation alluviale<sup>146</sup>.

---

<sup>144</sup> Les stratégies foncières liées à chacun de ces types d'opération seront présentées au cours de ce chapitre et également au cours du chapitre 4.

<sup>145</sup> Se reporter à ce tableau lorsqu'il est question des opérations foncières minières.

<sup>146</sup> Un bail non enregistré est bien passé entre les seigneurs DeLéry et le docteur James Douglas, le 8 septembre 1847. Cependant, nous n'avons pu retrouver la trace de cet acte notarié.

**Tableau II** – Les transactions minières regroupées selon l'année et la nature de l'opération, rivière Gilbert : 1863-1887

Année	Nature de l'opération													Total
	Bail	cession	cession-indivis	échange	non-ment.	promesse de vente	protêt	renonciation	résiliation	saisie	sous-bail	vente	vente-indivis	
1863	11	5		2		4	1				1	16		40
1864	26		1						8			10	5	50
1865	6					3						1		10
1866		1												1
1867	1	1		1		1	1					14		19
1868	13	1			14							19		47
1869					8							4		12
1870												1		1
1871												2		2
1872										4		4		8
1873												9		9
1874												1		1
1875										8		7		15
1876	4									1		7		12
1877	6											1		9
1878	7					2						3		15
1879	21	3	4									12	2	46
1880	4	4	4			13						31	3	56
1881	2	1				3						18	6	26
1882	1					2		1				10		14
1883						1						4	2	5
1884	1											1		2
1885												1		1
1886	1									1		1	1	4
1887												5		5
Total	104	16	9	3	22	29	2	1	8	14	1	182	19	410

Sources : Voir bibliographie *Sources utilisées*

Non-ment. = non-mentionné

\* Ce tableau ne tient pas compte d'une location entre la DeLery Gold Mining Company et William-Perfect Lockwood.

En réalité, aucun bail n'est recensé jusqu'en 1863, date de la première découverte minérale d'importance dans la seigneurie Rigaud-Vaudreuil. Cependant, après cette date, ce sont 43 baux qui sont dénombrés entre août 1863 et août 1865, dont 26 seulement en 1864. Cette année-là, à eux seuls, les baux représentent 52 % de l'ensemble des transactions foncières dans notre territoire d'enquête. Des 43 baux relevés, entre 1863 et 1865, 40 proviennent de la seule concession DeLéry<sup>147</sup>.

<sup>147</sup> Voir Tableau III pour visualiser les opérations foncières minières enregistrées selon les concessions.

**Tableau III** - Les transactions minières regroupées selon l'année et la concession, rivière Gilbert : 1863-1887

Année	Concession						Total
	1 <sup>er</sup> Nord-Est	Aug.St-Gustave	Chaussegros	DeLéry	St-Charles	St-Gustave	
1863				40			40
1864	1			49			50
1865			1	7	2		10
1866				1			1
1867			8	8	3		19
1868	4	2	6	16	17	2	47
1869	8			2	2		12
1870			1				1
1871				2			2
1872				8			8
1873		1		3	5		9
1874				1			1
1875				15			15
1876	4		1	2	5		12
1877	1		1	1	6		9
1878	1		3	11			15
1879	2	1	3	20	19	1	46
1880	7		2	13	34		56
1881	3		3	8	12		26
1882			1	7	5	1	14
1883	1				4		5
1884				2			2
1885	1						1
1886	1	3					4
1887			1	4			5
Total	34	7	31	220	114	4	410

Sources : Voir bibliographie *Sources utilisées*

\* Ce tableau ne tient pas compte d'une location entre la DeLery Gold Mining Company et William-Perfect Lockwood.

Cette préférence pour les baux peut s'expliquer par le fait que l'or de la rivière Gilbert est de l'or alluvionnaire<sup>148</sup>, c'est-à-dire que ses sédiments, sous forme de galets et de graviers, se trouvent près de la surface ou dans des puits peu profonds, étant transportés par les courants d'eau. De plus, le poids de l'or étant plus grand que celui du gravier, le flux d'un cours d'eau joue un rôle capital dans le choix d'un site minier puisque les sédiments se déposent généralement en eau calme ou à un endroit où il y a des remous. L'or se trouve ainsi très inégalement réparti dans un territoire. L'accès au lit actuel de la rivière Gilbert, dans cette partie géographique de la rivière, devient prioritaire pour les mineurs. Ainsi, à l'annonce de la découverte des frères Poulin sur le lot 19 de la

<sup>148</sup> Michel Gauthier, « L'or dans les Appalaches du Québec », *loc.cit.*, p.43.

concession DeLéry, les mineurs tentent de s'accaparer une partie du sol de cette concession pour avoir un accès à proximité du lieu de cette fabuleuse trouvaille. Ceci est d'ailleurs confirmé par le fait que les 40 baux dénombrés dans la concession DeLéry sont tous effectués sur les lots 16 et 18 à 20, dont 32 baux sur le seul lot 19. Les agriculteurs, qui agissent comme cédants, ne se préoccupent pas des droits miniers de la famille DeLéry et des compagnies minières *Hagens & Co.* et *DeLery Gold Mining Company* et louent des terrains aux mineurs.

Un seul bail est contracté, entre août 1865 et 1867, et seulement 14 ventes minières sont réalisées pendant cette période. Ce bail est passé le 22 octobre 1867 entre Olivier Caron et Edouard W. Nash, un avocat de l'État du Vermont aux États-Unis qui loue 21 arpents de superficie, dans la terre numéro 7 de la concession St-Charles, pour une somme de 1 000 dollars. Cette contraction du marché foncier minier peut être attribuable à la *DeLery Gold Mining Company*, qui fait valoir ses droits sur le tréfonds minéral de la Gilbert en menaçant de poursuite les mineurs illégaux, à la spéculation très élevée qui freine l'ardeur des plus entreprenants et au prompt épuisement de la richesse alluviale de la concession DeLéry. D'ailleurs, les 14 ventes minières ont toutes lieu pendant l'année 1867, soit après l'adoption et l'application des clauses de *l'Acte des mines d'or de 1864* et l'apparition, en 1866, d'une force de police chargée de faire respecter l'ordre et les droits de tous et chacun sur les berges de la Gilbert. De ces ventes, 11 auront comme cédants la *DeLery Gold Mining Company* (9) et Alexandre-René Chaussegros DeLéry (2), et comme cessionnaires, de grands exploitants miniers tels que Thomas Glover et John F. Fry (9) et William Peter et William Perfect Lockwood (2).

L'entrée en scène des Lockwood, à l'automne 1867, et de la *Canadian and North West Land and Mining Company* représentée par eux, de Thomas Glover ainsi que John F. Fry, respectivement marchand et commerçant de la ville de Québec, vient raviver le marché foncier minier dans l'aire géographique de la Gilbert, en 1868. La compagnie de Lockwood se porte acquéreur, par baux et achats, des droits miniers de certaines portions de terrains dans les lots 7, 8, 9, 10, 11, 12, et 13a St-Charles, 14 et 15 DeLéry et 6 Augmentation St-Gustave. Pour leur part, Glover et Fry achètent les droits miniers et

aucun bail n'est répertorié sous leur nom<sup>149</sup>. Des contemporains mentionnent que, dès l'arrivée des Lockwood, l'activité des mines tourne au ralenti et que de nouveaux problèmes surgissent puisque, après avoir accaparé une grande partie du territoire minier, ces derniers refusent de louer des portions de terrain à d'autres mineurs<sup>150</sup>. En 1873, la compagnie minière sera même propriétaire du tréfonds minéral sur une superficie de 18 000 acres dans la vallée de la Gilbert<sup>151</sup>. Les baux enregistrés confirment la contraction du marché foncier minier de la Gilbert avec l'arrivée de grands exploitants comme les Lockwood, puisqu'aucun bail n'est effectué entre le 12 mai 1868 et le 27 juin 1876. On dénombre quand même 40 ventes minières pendant cette période, dont 9 entre mai 1868 et décembre de la même année. Entre 1869 et juin 1876, sur une possibilité de 31 ventes minières, 12 de ces transactions auront comme cessionnaires Alexandre-René Chaussegros DeLéry, et 10, les Lockwood. Avec l'acquisition des droits miniers dans une proportion de 70.97 %, pendant cette période, ces hommes expliquent à eux seuls le nombre de ventes minières répertoriées pendant cette période morose pour le marché foncier minier de la Gilbert.

L'année 1876 se veut l'année où la *Compagnie St-Onge et al.* réussit à s'entendre avec les Lockwood<sup>152</sup> et les propriétaires des droits superficiaires pour louer des lopins de terre dans les lots 10, 11 et 12 St-Charles<sup>153</sup>. En 1877, six baux sont répertoriés même si un incendie, au début de janvier, a détruit les installations des Lockwood et que les opérations minières sont paralysées pendant cette période. On perçoit très bien, par la

---

<sup>149</sup> Nous expliciterons davantage la stratégie foncière des Lockwood et de Glover et Fry dans le chapitre portant sur les agents fonciers de la Gilbert.

<sup>150</sup> Joseph Obalski, *op.cit.*, 1898, p.19.

<sup>151</sup> Le 14 août 1873, William Perfect Lockwood transfère à la compagnie minière *The Gilbert and Chaudière Gold Fields and Mining Company of Canada* les lots suivants : 1 à 34 concession St-Georges, 1 à 34 St-Gustave, 1 à 7 Augmentation St-Gustave, 1 à 34 Chaussegros, 1 à 41B DeLéry (sic, la concession DeLéry n'a que 33 lots), 1 à 8 B Gentilly et tous les lots Augmentation Gentilly, 1 à 41 B St-Charles, 43 B à 83 B 1<sup>er</sup> Rang Nord-Est. Les lots 22 à 27 DeLéry appartiennent à la *Reciprocity Mining Company of East Canada*, les lots 16, 17, 31 à 34 Chaussegros, et 17, 18 St-Gustave à Thomas Glover et John F. Fry, 21 et 22 DeLéry au Dr James Reed, et enfin les lots 14 et 15 DeLéry et une partie du lot 7 St-Charles appartiennent à la *DeLery Gold Mining Company*. Notaire public, William Bignell, référence : 301 787, acte # 7483.

<sup>152</sup> Jacques St-Onge était l'un des contremaîtres des Lockwood depuis 8 ans. Voir Robert Chalmers, *op.cit.*, Annexe 1, p.171J.

<sup>153</sup> Nous avons retrouvé les baux entre la compagnie minière de St-Onge et les agriculteurs. Cependant, nous avons été incapables de retrouver ceux passés entre Lockwood et cette même compagnie.

suite, les effets de la contestation des titres miniers des seigneurs DeLéry par le gouvernement du Québec.

Dès 1878, devant l'état anémique de l'exploitation minière de la Gilbert, le gouvernement accorde, dans un espace déjà concédé à une compagnie minière, des licences à des mineurs désirant tenter leur chance dans la vallée de la Gilbert<sup>154</sup>. Le fait d'allouer des licences pour l'exploitation des mines n'est pas nouveau puisque dès *l'Acte des mines d'or de 1864*, le gouvernement avait mis en place un tel système qui lui permettait de tirer des redevances de l'exploitation minière. Le montant de la licence pour l'exploitation de l'or variait de 1 à 2 dollar(s) par homme et par mois, selon le fait que l'exploitation soit sur une terre appartenant à un particulier (1\$) ou à la Couronne (2\$). La perception de ces montants dus au gouvernement, par les mineurs, était très difficile, voire même impossible. De plus, les mineurs devaient s'entendre avec les propriétaires du sol pour miner sur leurs terres. Advenant un refus du propriétaire du sol, l'État ne pouvait les contraindre<sup>155</sup>.

L'*Acte général des mines de Québec* de 1880 va remédier à ces problèmes en abaissant le montant des licences à 2 dollars par trimestre sur les terres de particuliers et à 4 dollars sur celles de la Couronne, pour la même durée de temps. Cette loi donne également le droit au gouvernement d'exproprier le propriétaire du sol qui refuse l'accès aux richesses minérales<sup>156</sup>, tout en lui accordant le privilège d'acheter les droits au tréfonds minéral avant toute autre personne. Le ministre des Terres de la Couronne, M.Flynn, apporte un bémol à ce droit d'expropriation : « Toutefois, on n'aura pas le droit [le gouvernement] de l'exproprier pour une étendue de terre au-delà de quinze arpents, et l'on devra tenir compte des inconvénients, pertes ou dommages résultant du fait qu'un tiers prend possession ou fait usage de ce terrain pour l'exploitation »<sup>157</sup>. Pour ce qui est de la perception des montants des licences, « on contraint » les compagnies minières à

---

<sup>154</sup> Joseph Obalski, *op.cit.*, 1898, p.23. - Joseph Obalski, *op.cit.*, 1889-1890, p.60.

<sup>155</sup> *Résumé du discours prononcé par l'Honorable M.Flynn lors de la deuxième lecture du Projet de loi concernant les mines*, *op.cit.*, p.3 et 4.

<sup>156</sup> Les règlements de 1870 et plus particulièrement celui de 1878, avaient établi une procédure par laquelle une compensation financière pourrait être accordée au propriétaire refusant l'accès aux mines. *Ibid.*, p.4.

<sup>157</sup> *Ibid.*, p.5.

déclarer « de temps à autre », à l'inspecteur, le nombre de mineurs sous leurs charges et, par le fait même, à payer leur licence.

Avant le début de cette étude, nous supposions que les redevances que le gouvernement tentait de tirer de l'exploitation minière, à cette époque, influençaient l'exploration et l'exploitation du territoire et par la même occasion, la location ou l'achat des droits miniers des propriétés foncières. En réalité, les redevances n'ont aucun effet, du moins dans notre territoire d'enquête<sup>158</sup>, sur la location ou l'achat des droits au tréfonds minéral. La découverte d'or, en quantité notable, est extrêmement rentable et le gouvernement québécois n'est pas en mesure de percevoir entièrement les sommes dues<sup>159</sup>. Il faut mentionner que les choses auraient pu être différentes si le gouvernement avait retiré une taxe fixe, mais plus élevée que 1 dollar par homme, et par mois, sur les terres des particuliers, à l'achat de la propriété foncière. En fait, nous croyons que d'aucune façon le gouvernement québécois ne voulait nuire à l'industrie minière naissante et à l'exploration de son territoire et c'est pour cette raison qu'il cherchait à retirer des revenus des mineurs même, au lieu de charger un coût beaucoup plus élevé, mais fixe, à l'achat du terrain minier. Ceci aurait eu pour effet d'augmenter le prix du terrain et laisser l'exploration du territoire exclusivement à de grandes compagnies bien pourvues en capitaux. Les petits prospecteurs à la recherche de métaux précieux dans des régions isolées comme l'Abitibi-Témiscamingue, au début du XX<sup>e</sup> siècle, auraient été exclus du monde minier, advenant le paiement d'une somme d'argent pour l'achat des droits au tréfonds minéral, avant l'exploration du terrain. De plus, tout en permettant l'exploration du sous-sol par des mineurs, de manière individuelle, le gouvernement pouvait tirer des revenus substantiels d'une exploitation de longue haleine et éviter l'achat d'immenses territoires à des fins spéculatives. La loi de 1880 ne sera pas plus contraignante envers les

---

<sup>158</sup> Il faudrait vérifier pour l'exploration et l'exploitation des mines d'amiante et de phosphate au XIX<sup>e</sup> siècle.

<sup>159</sup> Il faut se rappeler que le gouvernement se plaindra, en 1880, d'avoir dépensé 33 500 dollars pour ne recueillir que 3 741 dollars en émission de licences dans les districts aurifères de la Chaudière et de Saint-François. En supposant que la rivière Gilbert, à elle seule, constituait la moitié du montant amassé depuis 1864, la somme ne serait que de 1871 dollars pour une période de 16 ans. Or, seulement, entre 1875 et 1885, Jeanne Pomerleau estime que 500 mineurs travaillent sur la Gilbert. On perçoit donc rapidement que de nombreux mineurs ne paient pas leur licence d'exploitation. Voir Jeanne Pomerleau, *op.cit.*, 1998, p.258.

exploitants miniers que les précédentes : « Le laxisme dans ce domaine fut même poussé au point où aucune redevance ne fut perçue par la Couronne de 1880 à 1917 »<sup>160</sup>. Enfin, on peut présumer que les montants recueillis pouvaient également servir à financer les coûts du maintien de l'ordre sur les districts miniers de Saint-François et de la Chaudière. Les sept baux dénombrés, suite à cette intervention étatique en 1878, sont un présage de l'explosion du marché foncier relié aux mines de la Gilbert.

En 1879, la rivière Gilbert connaît son deuxième moment de gloire avec 21 baux enregistrés, dont six par Henry Powers et Archibald McDonald, deux mineurs de l'Ontario. Cependant, pour une rare fois, les baux ne sont pas représentatifs du marché foncier minier. En effet, en se basant sur les baux comme seule opération représentative du marché minier de la Gilbert, nous serions portés à croire que cette rétraction du marché minier est bien éphémère, puisque, dès l'année suivante, on retrouve seulement quatre baux, deux en 1881, et un en 1882. Cependant, alors que les baux diminuent, les ventes reliées à l'exploitation des mines augmentent à partir de 1880. La bataille juridique qui oppose le gouvernement du Québec à la famille DeLéry, en 1880, incite certains cédants à vendre leur droit au tréfonds minéral de leur terrain. Pour expliquer ce phénomène, nous présumons que certains cultivateurs qui ne reconnaissaient pas la valeur des lettres patentes de la famille DeLéry, en profitent pour « faire » de l'argent et que certains cédants pensent, en se déchargeant de leurs droits au tréfonds minéral, se mettre à l'abri contre toute éventuelle poursuite judiciaire advenant la validation des titres miniers des seigneurs DeLéry. Cette contestation des lettres patentes accordées, en 1846, à la famille DeLéry représente, par ricochet, une opposition, par ce même gouvernement, à la mainmise de la *DeLery Gold Mining Company* sur le territoire minier de la seigneurie Rigaud-Vaudreuil. Le procès *Regina vs DeLéry et al.* incite certaines personnes à tenter leur chance sur la Gilbert alors que, chez d'autres, en particulier chez les investisseurs québécois et étrangers possédant d'importants capitaux, il crée beaucoup d'incertitude. Ces gens attendent la réponse des tribunaux avant de tenter quoi que ce soit. Finalement, la Cour d'appel valide les lettres patentes des seigneurs DeLéry en décembre 1883. Après

---

<sup>160</sup> Pierre Paquette, *op.cit.*, p.595.

cette période, seulement deux baux sont répertoriés, dont un entre deux frères le 8 décembre 1886. Quant aux ventes minières, elles déclinent de la même façon.

Entre 1840 et 1887, un total de 104 baux ont été dénombrés dans la vallée de la Gilbert. De ce nombre, 94 baux sont enregistrés dans les seules concessions DeLéry et St-Charles, ce qui représente 90,38 %, et 98 baux sont effectués sur les lots bornant la Gilbert, pour un pourcentage de 94,23 %. Ces deux résultats sont significatifs pour la zone géographique de l'exploitation minière de la rivière Gilbert pendant la période étudiée. Les explorations géologiques d'Auguste Michel et l'exploration systématique du territoire par les Lockwood avaient démontré que les dépôts aurifères les plus riches de la Gilbert se situaient dans les concessions St-Charles et DeLéry. Michel mentionnait, lors de son rapport à Sir William Logan, directeur de la Commission géologique du Canada fondée en 1842, : « Il est certain que le riche dépôt de la rivière Gilbert a pour limite supérieure le lot 21 de la concession DeLéry, et qu'au delà de ce lot, les alluvions, quoique toujours aurifères, ne sont pas exploitables. L'irrégularité de la distribution de l'or dans les graviers, générale dans toute la région, me paraît plus marquée à la rivière Gilbert que partout ailleurs »<sup>161</sup>. Quant aux Lockwood, leurs recherches ont démontré que le lit préglaciaire de la rivière Gilbert se trouve entre les lots 8 St-Charles et 21 DeLéry et que c'est à cet endroit que doit se trouver la plus forte concentration d'or<sup>162</sup>. Ainsi, les résultats obtenus confirment l'attrait de ces deux concessions et des lots bornants pour les mineurs.

### 3.3.2 - Les cessions et les donations

Nos recherches sur la propriété foncière de la Gilbert nous ont permis de répertorier 61 cessions et 40 donations, entre 1840 et 1887. Ces opérations foncières se divisent en deux groupes distincts. Un premier groupe, où l'on retrouve les cessions à vocation agricole. Ce groupe de transactions foncières fait référence à la préservation des acquis familiaux et « même si elles ne procèdent pas des mêmes motivations que les transactions

---

<sup>161</sup> Auguste Michel, *op.cit.*, p.6.

<sup>162</sup> Robert Chalmers, *op.cit.*, p.92J.

entre étrangers [établissement personnel, agrandissement de l'exploitation, recouvrement de créances], les transactions ayant pour but la sauvegarde du patrimoine familial ou l'établissement des enfants sont parties prenantes du marché foncier, du monde de l'échange des immeubles ruraux. Elles ont une influence déterminante sur la valeur des terres et sur la nature et la disponibilité du stock immobilier pouvant être transigé »<sup>163</sup>. La plupart du temps, on retrouve cette stratégie foncière sous des opérations telles que : des cessions, des donations et des ventes entre parties apparentées. Pour sa part, le deuxième groupe comprend des cessions à vocation minière. La classification des opérations est rendue possible sous plusieurs aspects : la nature de l'opération, la provenance (États-Unis, Angleterre, Ontario, etc.) et la profession déclarée (mineurs) des cédants et des cessionnaires, le fait que les mineurs travaillent en société et que le nom des gens travaillant les mines revient à plusieurs reprises au cours des recherches (Lockwood, Rankin, Gendreau, St-Onge, etc.), la superficie mentionnée. Enfin et plus particulièrement, lorsqu'il y a mention dans l'acte notarié que ce sont les droits miniers qui sont touchés dans la transaction foncière. Ainsi, ce deuxième groupe se rapporte directement à l'exploitation minière de la Gilbert.

On note 45 cessions agricoles dans la vallée de la Gilbert pendant la période étudiée<sup>164</sup>. De ce nombre, 33 cédants ont un lien de parenté quelconque avec le cessionnaire. La conjoncture minière semble influencer les cessions à vocations agricoles. Seulement trois cessions sont effectuées entre 1849 et 1854, mais 15 cessions de même nature sont répertoriées entre 1855 et 1861, période d'accalmie pour l'exploitation des mines de la Gilbert.

---

<sup>163</sup> Lise St-Georges, *op.cit.*, p.94.

<sup>164</sup> Voir Tableau IV à la page suivante pour visualiser les opérations foncières agricoles selon l'année et la nature de l'opération.

**Tableau IV – Les transactions agricoles selon l'année et la nature de l'opération, rivière Gilbert : 1840-1887**

Année	Nature de l'opération										Total
	cession	concession	donation	échange	hypothèque	non-ment.	obligation	résiliation	terre promise	vente	
1840				2						2	4
1841										1	1
1842			2								2
1843										2	2
1844		5									5
1845		3				8					11
1846			3			1					4
1847		2			1					1	4
1848		1								3	4
1849	1	2	2		1	1			2		9
1850		1		1			4			4	10
1851	2	2								4	8
1852		13					1			1	15
1853			1	1				1		3	6
1854		6		1	1					4	12
1855	1		3							2	6
1856	3		7				1			3	14
1857	2		1	1		2	1			3	10
1858	2			1			1		1	3	8
1859			1		1		1			1	4
1860	1		2				1			1	5
1861	6						1				7
1862			1				2			2	5
1863	4						1				5
1864	1		2							1	4
1865	3						1			8	12
1866	3						2			4	9
1867						1	7			4	12
1868			1			15				5	21
1869	2			2						3	7
1870			5				3				8
1871	1						1			4	6
1872							2			2	4
1873			1							11	12
1874	3						1			3	7
1875	1						4			2	7
1876	1						1			1	3
1877			1							2	3
1878	1		2							3	6
1879	1				2		2	2		4	11
1880	2						1			1	4
1881							4	1		6	11
1882							1			1	2
1883			2				3				5
1884											0
1885			1				1			1	3
1886	1						4			1	6
1887	3		1				1				5
1846-1870			1			5					6
Total	45	35	40	9	6	33	53	4	3	107	335

Sources : Voir bibliographie *Sources utilisées*

Non-ment. = non-mentionné

Contrairement aux études québécoises ayant analysé la transmission familiale du patrimoine foncier, il semble que la loi de l'offre et de la demande s'applique à l'intérieur des familles pendant cette première phase de la ruée vers l'or de la Gilbert<sup>165</sup>. Ainsi, l'industrie minière étant arrêtée à la suite de l'échec de la *Compagnie minière de la*

<sup>165</sup> Voir Gérard Bouchard, *Quelques arpents d'Amérique. Population, économie, famille au Saguenay : 1838-1971. op.cit.*, - Lise St-Georges, *op.cit.* - Marc St-Hilaire, *op.cit.*

*Chaudière*, nous pensons que les agriculteurs cèdent leur propriété foncière puisqu'ils ne peuvent plus espérer recevoir des offres monétaires alléchantes pour leur lot.

Le même stratagème se répète lors des deuxième et troisième phases de l'exploitation minières de la Gilbert. En période de contraction du marché minier, les cessions sont plus nombreuses. Effectivement, on dénombre cinq cessions agricoles lors des années 1863 et 1864, et ce nombre augmente à six dès 1865 et 1866. Ces deux dernières années sont marquées par une chute significative des opérations foncières reliées aux mines. En effet, le pourcentage de l'ensemble des transactions minières sur l'ensemble des opérations foncières passe de 92.59 % (50/54), en 1864, à 45.45 % (10/22), en 1865, et à 10 % (1/10), en 1866. Deux autres cessions sont ensuite répertoriées en 1869. Cette année représente le début du déclin de la deuxième phase d'exploitation minière de la Gilbert. Alors qu'en 1867 et 1868, on enregistrait respectivement 19 et 45 opérations foncières minières, ce nombre se situe à 12 en 1869.

Entre 1870 et 1876, six cessions agricoles sont encore une fois enregistrées en période morose pour les activités minières, contre quatre dès le début de la troisième phase de l'exploitation minière de la Gilbert. Enfin, quatre autres cessions sont dénombrées après 1883, moment où les compagnies minières ne possédant pas les titres requis pour exploiter les mines de la célèbre rivière quittent le territoire de la seigneurie Rigaud-Vaudreuil.

L'hypothèse émise antérieurement que la loi de l'offre et de la demande s'applique à l'intérieur des familles de la zone étudiée est plus facilement perceptible en combinant les deux natures d'opération semblables que constituent les cessions et les donations agricoles. Du côté des cessions minières, on dénombre 16 cessions (26,23 %) sur 61 qui ont un rapport avec l'exploitation de la Gilbert. Toutes ces opérations foncières sont effectuées sur des lots bornant la Gilbert et on remarque un lien entre le moment de la cession des droits miniers et la conjoncture minière. En effet, huit cessions sont faites en 1863 et 1868, dont cinq en 1863, et huit autres entre 1879 et 1881. Ainsi, la majorité des

cessions minières sont effectuées pendant des périodes prospères pour la mutation d'immeubles dans la vallée de la Gilbert.

Au même titre que les cessions agricoles, l'exploitation des mines d'or influence grandement le moment de la donation des acquis fonciers familiaux. En effet, les donations dénombrées démontrent une étroite corrélation entre le moment choisi par le donateur pour léguer les biens fonciers et la conjoncture minière de la rivière Gilbert.

Seulement huit donations ont lieu entre 1840 et 1853, dont six après la première découverte de l'or en 1846. Cependant, 11 donations sont effectuées entre 1855 et 1857, ce qui représente 27,50 % du total des donations répertoriées pendant notre étude. Rappelons que ces années marquent l'échec de la *Compagnie minière de la Chaudière* dans la vallée de la Gilbert.

Entre 1863 et 1868, période glorieuse pour l'exploitation des mines de la Gilbert<sup>166</sup>, on ne dénombre que trois donations. Encore une fois, les cédants sont à l'écoute des fluctuations du marché foncier puisque, dès le ralentissement des activités minières, cinq donations sont réalisées en 1870.

La troisième phase d'exploitation de la Gilbert présente des résultats similaires. Les cédants conservent les biens fonciers de la famille en période d'exploitation intense. Les trois donations répertoriées en 1877 et 1878 sont effectuées pendant que l'activité minière tente de se redresser sur la Gilbert. On se rappelle que le véritable redémarrage de cette industrie survient en 1879. Pendant la période faste de la troisième phase de l'exploitation, aucune donation n'est faite. Cependant, cinq donations sont recensées suite au premier jugement confirmant les lettres patentes de la famille DeLéry, en 1883. Nous observons à nouveau la même stratégie foncière concernant la mutation des biens fonciers familiaux en période de contraction du marché foncier minier : les cessions agricoles et les donations sont toujours plus nombreuses que lors des moments prospères.

---

<sup>166</sup> Notons que les années 1865 et 1866 sont marquées par une baisse importante des opérations foncières minières.

Comment interpréter ces résultats ? Une chose est certaine, ce n'est pas le fruit du hasard puisque les donations sont des opérations qui se rapprochent énormément des cessions agricoles. Dans les deux cas, les parents cèdent ou donnent leurs avoirs fonciers à leurs descendants, mais il y a toujours ou presque, une compensation rattachée à cette transaction. Cette compensation peut être sous forme monétaire ou autres : obligation de garder les parents et de subvenir à leurs besoins élémentaires, compensations financières aux frères et soeurs qui n'ont pas eu de terres, hébergement jusqu'à l'âge de la majorité ou jusqu'au mariage ces mêmes frères et soeurs, obligation de leur remettre du matériel (vaisselle, couvertures, ustensiles, etc.) au moment du départ de la maison familiale, acquittement des rentes seigneuriales ou/et une rente viagère, etc. Or, il ressort clairement qu'un même profil se dessine entre les donations et les cessions agricoles et le moment de la répartition des biens fonciers familiaux. Nous croyons que les cédants conservent leurs biens fonciers pendant les périodes d'exploitation intense parce qu'ils espèrent profiter de la manne financière qu'engendre une telle exploitation. Comme mentionné précédemment, nous croyons que la loi de l'offre et de la demande s'applique à l'intérieur des familles, ce qui serait unique parmi les études québécoises sur la transmission familiale du patrimoine foncier. Cette stratégie foncière viserait, à court terme, à assurer financièrement la retraite des parents. Cependant, à moyen et long terme, l'agriculteur de la vallée de la Gilbert rejoindrait le modèle de rationalité observé chez les exploitants agricoles de Pointe-aux-Trembles et proposé par l'économiste Gilles Paquet et l'historien Jean-Pierre Wallot. L'agriculteur essaierait de « maximiser sa richesse transférable à ses enfants »<sup>167</sup>. Il est important de mentionner que, selon l'étude de Lise St-Georges et le même modèle de Paquet et Wallot, le paysan essaie moins de maximiser ses taux de profits à court terme que ceux à long terme ; ce serait alors la première étape de ce modèle qui diffère pendant la ruée vers l'or de la Gilbert.

Ainsi, contrairement aux marchés fonciers de la région de Saint-Fulgence et de Pointe-aux-Trembles au Québec, les données recueillies sur les cessions et les donations

---

<sup>167</sup> Gilles Paquet et Jean-Pierre Wallot, « Stratégie foncière de l'habitant : Québec (1790-1835) », *Revue d'histoire de l'Amérique française*, Vol.39, N°4, (printemps 1986), p.560. Cité dans Lise St-Georges, *op.cit.*, p.98.

foncières, qui représentent une des formes de transmission des biens familiaux en période d'exploitation minière de la Gilbert, ne seraient en rien comparables aux données recueillies lors de ces deux études. Pour ces marchés fonciers étudiés en des lieux différents, mais pendant des périodes similaires, il ressort que : « Le marché foncier limité au marché apparent répondrait à une rationalité individualiste et capitaliste de profit à court et moyen terme. En contrepartie, la transmission familiale, le plus souvent caractérisé par l'acte de donation, serait peu ou pas du tout soumise aux règles de marché. Elle répondrait à une dynamique de reproduction sociale mue par une rationalité communautaire et familiale »<sup>168</sup>.

Pour notre part, les informations amassées et présentées ci-dessus nous permettent d'affirmer que les cédants de la vallée de la Gilbert se préoccupent au plus haut point des lois économiques du marché foncier. Donc, les cessions et les donations agricoles sont plutôt parties prenantes du marché foncier libre et consensuel, ce qui se rapprocherait plus du marché foncier du Domfrontais, situé en Normandie, en France<sup>169</sup>. Cependant, il va de soi que le but visé par les parents, en retardant le moment de la cession ou de la donation des biens fonciers familiaux, ne signifie pas l'exclusion des enfants de la dynamique de la reproduction sociale et familiale. Comme les données le prouvent, les terres sont cédées ou données quand même, mais elles le sont à majorité pendant des moments où le marché foncier de la Gilbert est en période de contraction.

Cependant, nous croyons que d'autres causes, beaucoup plus difficiles à cerner pour l'historien, peuvent aussi expliquer cette tendance à transférer majoritairement les biens fonciers familiaux en période morose pour le marché foncier minier de la Gilbert. L'attachement d'une personne - ce qui fait appel au concept abstrait de l'émotion chez l'humain - envers un immeuble est probablement l'une des causes pouvant expliquer cette tendance. Ainsi, le cédant verrait les moments favorables de l'exploitation minière comme une période où il peut s'enrichir en prévision de sa retraite, mais où il ne doit pas céder ou donner sa propriété foncière de peur que les enfants vendent les biens fonciers

---

<sup>168</sup> Gérard Béaur, Lise St-Georges et Marc St-Hilaire, « Essai de synthèse : Marchés fonciers français et québécois », Rolande Bonnain et al., *op.cit.*, p.120.

<sup>169</sup> *Ibid.*

familiaux à des étrangers. Le profil psychologique du cédant serait alors conditionné par l'intensité des travaux miniers, mais aussi par la peur légitime que les enfants se retrouvent sans le sou et sans production agricole possible après quelques années.

### 3.3.3 - Les ventes

La vente d'immeuble constitue l'opération foncière la plus répandue dans la vallée de la Gilbert avec 289 opérations foncières répertoriées sur un total de 745, ce qui représente 38,79 % de toutes les transactions retrouvées<sup>170</sup>. De ce nombre, 182 opérations foncières ont un lien avec l'exploitation des mines et 107 sont considérées comme des ventes agricoles.

Avant la fameuse découverte des frères Poulin et de leur beau-frère Narcisse Rodrigue, en mai 1863, très peu de ventes agricoles sont recensées dans la vallée de la Gilbert. Seulement 40 ventes sont enregistrées, entre 1840 et 1862, et elles résultent en majorité - 29 opérations sur 40 (72,50 %) - d'acquisition de terres entre parties non apparentées. De ces 29 ventes, 15 ont lieu dans la seule concession St-Charles. Ces 15 ventes nous laissent supposer une préférence par les acheteurs pour les terres agricoles complètement défrichées puisque plusieurs concessions seigneuriales ont lieu dans la concession DeLéry et Chaussegros, au cours des années 1850.

Pour leur part, les premières ventes minières débutent le 7 septembre 1863. En l'espace de trois mois, 16 ventes sont enregistrées, et ce, dans la seule concession DeLéry. Les mineurs sont répartis sur les lots 16 à 28 de cette concession. En 1864, le phénomène est quasi similaire; sur 17 ventes, 16 sont de natures minières, et encore une fois elles sont toutes répertoriées dans la concession DeLéry, sur les lots 16-17 et 22 à 27. La découverte des frères Poulin, sur le lot 19 DeLéry, a comme principale conséquence que les mineurs

---

<sup>170</sup> On atteint même le nombre de 316 ventes si l'on accepte les *ventes* et les *cessions-indivis*. Ainsi, il y aurait 289 transactions enregistrées directement comme des ventes, 19 comme des ventes-indivis et 8 comme des cessions-indivis. Les ventes représenteraient alors 42,42 % de toutes les transactions retrouvées dans notre territoire d'enquête.

prennent littéralement d'assaut les propriétés foncières de cette concession<sup>171</sup>. Les autres concessions sont négligées par les orpailleurs amateurs et professionnels. En prenant l'ensemble des opérations foncières minières des années 1863 et 1864, on obtient 89 opérations foncières dans la concession DeLéry contre une seule dans une autre concession. Cette opération est un bail passé le 28 janvier 1864 entre Pierre Poulin, un agriculteur de Saint-François, et James Leenan, un marchand de la ville de Québec, pour les droits miniers touchant le lot 74 du 1<sup>er</sup> Rang Nord-Est. Les autres propriétaires fonciers ne profitent donc pas de la manne causée par l'exploitation minière au cours de ces deux années, puisque l'impact économique et territorial se situe essentiellement (98,89 %) au niveau de la concession DeLéry.

L'épuisement de la richesse alluviale de la Gilbert « (...) exploitée en 1863 et 1864 avec un véritable succès [bien qu'il ait été exagéré par l'esprit de spéculation], et considérée aujourd'hui comme épuisée, appartient aux lots n<sup>os</sup> 17, 18, 19 et 20 de la concession DeLéry »<sup>172</sup>. Plus particulièrement, cette spéculation excessive que rapporte Michel et qui avait freiné le mouvement des orpailleurs vers les mines d'or peut expliquer qu'une seule vente minière soit répertoriée en 1865-1866. Nous croyons cependant que la reprise du contrôle du territoire minier par la *DeLery Gold Mining Company* qui fait chasser les indésirables par la force policière, pendant l'automne 1864, et l'*Acte des mines d'or*, également de la même année, qui régleme tant bien que mal l'exploitation des mines d'or au Canada, expliquent probablement mieux cette baisse de l'activité foncière. Rappelons que seulement six baux sont enregistrés pendant cette période, dont un seul entre août 1865 et octobre 1867.

L'arrivée de Glover et Fry va relancer les transactions foncières relevant de l'exploitation des mines dans la vallée de la Gilbert. En effet, sur une possibilité de 37 ventes minières, entre 1867 et 1869, Glover et Fry acquièrent les droits miniers dans 19 de ces opérations (51.35 %). William Peter et William Perfect Lockwood seront les autres agents fonciers les plus actifs pendant cette période avec neuf achats de droits miniers

---

<sup>171</sup> Voir les raisons énoncées précédemment à la page 60.

<sup>172</sup> Auguste Michel, *op.cit.*, 1866, p.13. Les expertises géologiques de Michel avaient démontré que les lots 21, 23, 24 et 26 de la concession DeLéry n'étaient pas riches en or.

(24.32 %). En fait, les Lockwood ont reçu de la *DeLery Gold Mining Company* les droits miniers sur certains lots de la Gilbert. Cependant, pour éviter tout litige minier, ils achètent également des propriétaires superficiaires les droits miniers sur ces mêmes lots.

L'exploration systématique du territoire « quant à la position et à la profondeur du gravier aurifère le long de l'ancien lit de la rivière [...] »<sup>173</sup> et le désir des Lockwood de contrôler l'exploitation des mines de la Gilbert expliquent le faible nombre d'opérations foncières reliées aux mines, après 1870. Entre 1870 et 1878, il y a bien de légers soubresauts, plus ou moins heureux, dans l'exploitation des mines. C'est notamment le cas en 1873, 1875 et 1876. L'année 1873 se veut un moment d'acquisition de propriétés foncières par les Lockwood. Pour ce qui est de 1875, les sept ventes minières enregistrées se rapportent toutes à des terrains miniers saisis par le shérif de Beauce, Thomas-Jacques Taschereau, et revendus au plus offrant sur le perron de l'église à Saint-François-de-Beauce. Pour sa part, l'année 1876 représente un léger redémarrage de l'industrie minière avec sept ventes sur huit qui y sont rattachées.

Le véritable âge d'or de la rivière Gilbert survient entre 1879 et 1881. L'émission de licences d'exploitation aux mineurs par le gouvernement du Québec et la contestation des titres miniers entraînent une véritable explosion des ventes minières. La proportion des ventes de terrains miniers, sur l'ensemble des ventes, passe de 6/9 (66,67 %), en 1878, à 22/26 (84.62 %), en 1879, 35/36 (97,22 %) en 1880 et 20/26 (76.92 %), en 1881<sup>174</sup>. Le déclin des ventes débute en 1882 avec 11 ventes au total, dont quand même 10 reliées à l'exploitation des mines. Cependant, on est bien loin des 35 ventes minières de 1880 et des 20, de 1881.

Les ventes minières et les baux constituent les natures d'opération les plus représentatives de la création et de l'existence d'un marché foncier minier dans la vallée de la Gilbert. Selon les années, on perçoit des similitudes entre ces deux opérations. En réalité, cette tendance n'est pas étonnante puisque les censitaires de la vallée de la Gilbert

---

<sup>173</sup> Robert Chalmers, *op.cit.*, p.91J.

<sup>174</sup> Il est important de noter que les *ventes* et les *cessions-indivis* sont incluses dans ces dénombrements.

ne font pas la distinction entre les droits de propriétés liés au sol et ceux du sous-sol. Ils vendent ou louent le tréfonds minéral sans se départir des droits superficiels. F.T. Judah écrit d'ailleurs dans son rapport au commissaire de la Couronne : « Il paraît que Rodrigue [Narcisse], qui demandait d'abord 800 dollars pour son lot, l'a depuis divisé en claims qu'il vend jusqu'à cinq centins le pied carré. On prétend qu'il en n'a [sic] déjà cédé pour 2000 dollars. Il a vendu ces derniers jours un lot de 100 pieds carrés pour 300 dollars, dont la moitié comptant. Dans les ventes qu'il fait, il se réserve le sol et ne concède que le droit d'y miner pour 5 ans, sans garantie »<sup>175</sup>. Il apparaît, avec la juxtaposition des baux et des ventes, que l'année 1882 représente une année où le déclin de l'industrie minière est enclenché dans la vallée de la célèbre rivière. À chaque année subséquente, il y aura toujours au moins une opération foncière qui sera reliée à l'exploitation des mines d'or. Cependant, entre 1883 et décembre 1887, 36 opérations sont enregistrées au total, dont seulement 16 minières. Ce nombre diminue même à 12 opérations minières sur 31 si l'on tient compte du jugement de décembre 1883.

Le marché foncier relié à l'exploitation des mines d'or est toujours présent en 1887. On peut cependant attribuer ces deux grandes périodes prospères, 1863-1868 et 1879-1881, au manque de législation gouvernementale avant 1880 et à la contestation des titres miniers qui laisse libre cours au marché foncier minier de la Gilbert entre 1878 et 1883. Lors de ces périodes, les mineurs ignorent les détenteurs des droits au tréfonds minéral et s'entendent seulement avec le propriétaire des droits superficiels pour exploiter le sous-sol par un droit d'accès superficiel, court-circuitant du même coup les compagnies minières détentrices des droits miniers. Dès la confirmation de la validité des titres des seigneurs DeLéry, en décembre 1883, seulement neuf ventes minières ont lieu entre cette date et décembre 1887. Si la reconnaissance à la famille DeLéry et à la *DeLery Gold Mining Company* du droit au tréfonds minéral de la seigneurie Rigaud-Vaudreuil représente une cause du déclin des opérations foncières reliées aux mines, on peut également présumer que la pauvreté du sous-sol en or est aussi responsable du ralentissement des activités minières de la Gilbert. La superficie désignée comme riche

---

<sup>175</sup> F.T. Judah, « Mines d'or, Bas-Canada », *Extraits du Rapport du Commissaire des terres de la Couronne du Canada pour le semestre expiré le 30 juin 1864*, Québec, Hunter, Rose et Lemieux, 1865, p.8.

par Michel et les Lockwood est très limitée, encore en 1987, alors que les droits miniers appartiennent à la *Coniagas Mines Ltd.* de Toronto, et que les moyens techniques d'exploration se sont grandement modernisés. Le territoire de la seigneurie Rigaud-Vaudreuil n'était pas exploité à cause de la faible teneur en or qui rendrait toute exploitation non rentable<sup>176</sup>.

En terminant, mentionnons que 55 opérations foncières, dont la nature de l'opération nous est inconnue, ont été retrouvées. Ces opérations non identifiées proviennent des archives seigneuriales du *Fonds Chaussegros DeLéry* (32), du *Cadastré abrégé de la seigneurie Rigaud-Vaudreuil* (2) et d'un acte notarié impliquant plusieurs transactions foncières de la *DeLery Gold Mining Company* envers des mineurs (21). De ces 55 transactions, 38,18 % sont reliées à l'exploitation des mines. Leur utilisation dans cette partie nous était impossible puisque nous ne savions pas et nous ne pouvions supposer de la nature de l'opération. Nous tenons à mentionner que malgré le fait que ces opérations représentent 7,48 % de l'ensemble des transactions foncières répertoriées au cours de notre étude, nous ne croyons pas que les résultats obtenus auraient différé advenant la connaissance de la nature des ces transactions.

---

<sup>176</sup> Ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles du Québec, *The Coniagas Mines Ltd, propriété : rivière Gilbert*, Université Laval, Groupe de recherches en géologie de l'ingénierie, Service de la Géoinformation, 4 août 1987.

## CONCLUSION

Il apparaît que la première découverte d'or, en 1846, amène une tentative d'exploitation des mines d'or de la rivière Gilbert par la *Compagnie minière de la Chaudière*. Cette compagnie minière, formée par des actionnaires de la ville de Québec, ne possède pas les capitaux et l'expertise nécessaires pour pousser l'exploration du territoire à fond. Ainsi, elle obtient un succès mitigé sur le lot 75 du 1<sup>er</sup> Rang Nord-Est. Sur le plan du marché foncier, cette première phase d'exploitation est caractérisée exclusivement par des opérations foncières de nature agricole se rapportant au marché foncier traditionnel d'un espace rural québécois du milieu du XIX<sup>e</sup> siècle<sup>177</sup>.

L'émancipation et l'élargissement du cadre traditionnel du marché foncier agricole surviennent réellement lors de la fameuse découverte du mois de mai 1863. Cette découverte, digne des riches mines de la Californie et du Klondike, attire l'attention de nombreux mineurs amateurs et professionnels sur la rivière Gilbert. Ces hommes, qui rêvent de faire fortune rapidement, louent et achètent des terrains miniers des agriculteurs de la concession DeLéry. Dès lors, l'industrie minière venait de créer un marché foncier spécifique à l'exploitation d'une richesse minérale en Beauce. Des opérations foncières jamais observées dans la vallée de la Gilbert apparaissent alors : bail, cessions et ventes indivis, ventes minières, sous-bail, protêts. Avec le temps, le marché foncier minier va se développer à l'ensemble des concessions du territoire d'enquête. Plus particulièrement dans la concession St-Charles (27,84 %) et DeLéry (53,66 %) et sur les lots bornant (91,95 %) la célèbre rivière.

À cette époque, les droits miniers ne sont pas établis au Québec et au Canada. La famille DeLéry, grâce à la mention de *réserve des minerais* inscrite dans les concessions seigneuriales, lettres patentes à l'appui, affirme que les richesses minérales du sous-sol de la seigneurie Rigaud-Vaudreuil leur appartiennent. Évidemment, les agriculteurs, flairant eux aussi la perspective de s'enrichir un tantinet, ne reconnaissent pas ce droit à

---

<sup>177</sup> Comme mentionné précédemment, il y a bien une entente entre le seigneur Charles Chaussegros DeLéry et le Dr James Douglas. Nous ignorons cependant les détails de ce bail.

la famille DeLéry. Au début de cette étude, nous nous posons une question qui pouvait sembler anodine mais légitime dans les circonstances : Est-ce que les droits de propriété foncière influencent le rythme des découvertes d'or dans notre territoire d'enquête ? À prime abord, la réponse semblait évidente. Nos recherches ont effectivement démontré que l'éclaircissement des droits de propriété qu'effectue le gouvernement du Canada, de même que celui du Québec après la Confédération, par lois et règlements, dont les deux principaux sont l'*Acte des mines d'or de 1864* et l'*Acte général des mines de Québec de 1880*, influencent grandement le rythme des découvertes d'or dans la vallée de la Gilbert. L'éclaircissement des droits fonciers incite de grands exploitants miniers tels que les Lockwood, Thomas Glover et John F. Fry et la *Reciprocity Mining Company of East Canada* à s'accaparer de grandes étendues de territoire minier et à influencer le rythme des découvertes d'or par leur contrôle sur ce territoire. Le poids de William Perfect et de William Peter Lockwood est non négligeable dans la ruée vers l'or de la rivière Gilbert. Arrivés à l'automne 1867 et financés par d'importants capitaux anglais, ils entreprennent, dès 1868, une exploration systématique du territoire de la vallée de la Gilbert. Leurs recherches minutieuses vont avoir pour conséquence de réorienter le marché foncier minier vers la concession St-Charles et un petit nombre de lots de la concession DeLéry au cours de la troisième phase d'exploitation minière.

Si la définition des droits de propriété par le gouvernement influence l'exploration et le rythme des découvertes de l'or, c'est avec surprise et contre toute attente que ces éclaircissements influencent de façon négative le marché foncier minier de la Gilbert. En effet, le marché foncier relié à l'exploitation des mines ne sera jamais aussi intense que lors des moments où il y a absence de lois (1863-64) ou contestations des titres miniers de la famille DeLéry (1878-1883). Nous pensons que, pendant ces deux périodes, les mineurs achètent seulement des censitaires de la vallée de la Gilbert le droit de prospecter, ou du moins un droit d'accès à la richesse minérale, passant outre les droits miniers de la *DeLery Gold Mining Company* et de la famille Chaussegros DeLéry.

Une autre intervention étatique n'a pas eu le même effet sur les mutations foncières minières. La tentative du gouvernement de retirer des rentes par le biais de

licences d'exploitation et des redevances de 2<sup>1/2</sup> % sur le minerais brut n'a eu aucune répercussion dans notre territoire d'enquête. Il a été démontré que de nombreux mineurs ne payaient tout simplement pas les sommes dues au gouvernement. De plus, ces montants étaient relativement faibles. Les gouvernements de l'époque ne possédaient tout simplement pas les moyens financiers pour explorer l'immense territoire canadien et québécois. Ainsi le paiement de sommes, lors de l'exploitation seulement, permettait à des aventuriers d'explorer le territoire. Pour ce qui est de l'exploitation des mines du district de la Chaudière, on peut aussi supposer que ces légères contributions des mineurs visaient à défrayer les coûts engendrés par le maintien d'un inspecteur des mines et d'une force de police chargés de faire respecter l'ordre. C'est du moins ce que rapporte le ministre Flynn lors de son discours devant l'Assemblée nationale sur la colline parlementaire, à Québec<sup>178</sup>.

Un autre effet de l'activité minière sur la propriété foncière de la rivière Gilbert, entre 1840 et 1887, est sûrement l'élargissement de l'œkoumène foncier de la seigneurie Rigaud-Vaudreuil due à l'exploitation minière. La nature des opérations foncières enregistrées témoigne que des travaux miniers ont été entrepris dans des lots non concédés de la seigneurie. Ainsi, des opérations minières ont été enregistrées dans les lots 14, 15 et 16 de la concession DeLéry, 16, 17, 29 à 34 de la concession Chaussegros, 6 et 7 de Augmentation St-Gustave et 17, 18 et 22 de St-Gustave avant que les droits superficiels de ces lots ne soient concédés ou vendus. De plus, même si nous avons retrouvé des opérations qui témoignent qu'un morcellement de la propriété foncière était enclenché dans la vallée de la Gilbert avant la découverte des frères Poulin, il appert que l'exploitation minière amène une importante vague de lotissement dans les concessions où les activités minières sont les plus intenses.

---

<sup>178</sup> Voir partie portant sur le contexte historique, p.26.

## Chapitre 4 : Les agents fonciers de la rivière Gilbert : 1840-1887

La ruée vers l'or de la rivière Gilbert a véritablement pris son envol au cours de la deuxième phase de l'exploitation minière qui débute pendant l'été 1863. C'est d'ailleurs à partir de ce moment que l'on commence à enregistrer des transactions foncières de nature minière entre divers agents fonciers, que l'on peut regrouper en trois groupes distincts. Le premier groupe est constitué de la famille DeLéry. En effet, la zone d'exploitation minière se trouve à l'intérieur des limites administratives de la seigneurie Rigaud-Vaudreuil qui appartient à la famille DeLéry depuis 1772. Le deuxième groupe est composé des censitaires déjà établis et de ceux qui vont s'y établir, entre 1840 et 1887, par des opérations agricoles telles que des concessions et des ventes seigneuriales, une donation ou une cession entre parties apparentées, etc. Quant au troisième groupe, il est formé des autres habitants de la seigneurie Rigaud-Vaudreuil<sup>179</sup>, des compagnies minières et d'agents fonciers provenant de l'extérieur des limites administratives de la seigneurie. Nous avons regroupé ces agents fonciers dans un seul et unique groupe parce que leur présence dans la vallée de la Gilbert ne s'explique que par l'exploitation des mines<sup>180</sup>.

Ce chapitre vise d'abord l'identification de la composition de chaque groupe d'agents fonciers. À partir des opérations foncières de nature minière, nous voulons savoir qui sont ces agents fonciers qui cèdent ou qui se portent acquéreurs de terrains miniers dans la vallée de la Gilbert. Nous voulons également savoir de quelles régions géographiques ces agents fonciers proviennent, dans quels secteurs économiques de la société ils travaillent. Une fois identifiés, nous présentons la [les] stratégie[s] foncière[s] dominante[s] de chaque groupe en fonction de la nature des opérations minières entre

---

<sup>179</sup> Nous faisons référence aux censitaires de la seigneurie Rigaud-Vaudreuil, mais qui sont exclus de notre territoire d'enquête.

<sup>180</sup> Nous tenons à préciser que même si nous avons regroupé ces trois types d'agents fonciers, nous avons traité les données concernant les censitaires de la seigneurie séparément de celles concernant les agents fonciers provenant de l'extérieur de la seigneurie et des compagnies minières. Nous avons opté pour ce choix puisque cette distinction offre une possibilité de comparaison entre ces deux groupes. On ne peut présumer que ces agents fonciers profitent de certaines difficultés rencontrées par d'autres agents fonciers pour acheter à bas prix des parcelles de lot. Il faut se rappeler que les censitaires de la vallée de la Gilbert se départissent rarement des droits superficiels de leur propriété, mais bien des droits miniers ou du moins, d'un droit d'accès au tréfonds minéral pour la durée de l'exploitation des mines.

1863 et 1887. La pertinence de ce questionnement provient du fait que ce territoire n'était plus vierge lorsque survient la ruée vers l'or de la Gilbert. Ainsi, à travers les transactions minières, nous serons à même d'analyser le comportement des agents fonciers dans une zone avant tout agricole, mais où l'on tente de mettre en valeur des ressources minérales. Il est donc légitime de se demander quelles stratégies foncières la famille DeLéry, les censitaires de la vallée de la Gilbert et les agents fonciers provenant de l'extérieur de notre territoire d'enquête utilisent pendant cette période. Avec l'aide des clauses inscrites dans les actes notariés, nous sommes aussi en mesure de présenter les modalités de transaction entre les différents agents fonciers de chaque groupe<sup>181</sup>.

---

<sup>181</sup> Nous tenons à mentionner que certains aspects du marché foncier ont déjà été abordés dans la partie précédente. Alors, pour éviter toute redondance, notamment au niveau des opérations agricoles des censitaires compris dans notre territoire d'enquête, ce chapitre est essentiellement abordé sous l'angle des cédants. Cependant, nous présentons quand même la composition des cessionnaires impliqués dans les transactions foncières de nature minière. De plus, nous traitons les opérations agricoles de la famille DeLéry puisqu'elle occupe un rôle clé comme agent foncier et parce que, par le fait même, ses concessions et ses ventes seigneuriales peuvent grandement influencer le marché foncier minier dans notre territoire d'enquête.

#### 4.1 - La famille DeLéry et la formation de la seigneurie Rigaud-Vaudreuil

C'est le 23 septembre 1736 que le Marquis de Beauharnois, alors gouverneur et lieutenant général en Nouvelle-France, et l'intendant Gilles Hocquart octroyaient trois seigneuries dans la vallée de la rivière Chaudière<sup>182</sup>. L'une était accordée à Thomas-Jacques Taschereau, conseiller au Conseil Supérieur de Québec, une deuxième était consentie à François-Pierre Rigaud de Vaudreuil, officier des troupes de la Marine en Nouvelle-France, et une troisième était confiée à Joseph-Fleury de la Gorgendière, agent de la compagnie des Indes au Canada<sup>183</sup>.

Ces concessions sont ratifiées par le roi de France le 30 avril 1737. Quelques mois plus tard, Joseph-Fleury de la Gorgendière échange avec son gendre François-Pierre Rigaud de Vaudreuil leur seigneurie. Cette transaction foncière ne devient officielle qu'en 1747 devant le notaire Claude Barolet<sup>184</sup>.

Suite à la Conquête, la seigneurie Rigaud-Vaudreuil passe à la famille Chartier de Lotbinière et finalement à Joseph-Gaspard Chaussegros DeLéry, en 1772<sup>185</sup>. Ce dernier est le fils aîné de Gaspard Chaussegros DeLéry, né le 13 octobre 1682 à Toulon en France et ingénieur militaire en Nouvelle-France.

Pour sa part, Joseph-Gaspard C. DeLéry est né le 20 juillet 1721 à Québec et décède le 11 décembre 1797 dans la même ville. Il fait carrière dans les troupes de la Marine et comme ingénieur militaire, suivant les conseils de son père. Après avoir été promu capitaine en 1752, il est chargé des fortifications de Québec au début de la Guerre de Sept ans. Il reçoit d'ailleurs la croix de Saint-Louis pour son mérite militaire lors de la victoire française de Carillon. Après être retourné avec sa famille en France entre 1762 et 1764, il revient au Canada et est nommé grand voyer du district de Québec le 24 février

---

<sup>182</sup> Honorius Provost, *La Vallée de la Chaudière, Géographie et Histoire*, Séminaire de Québec, Éditions de la Nouvelle-Beauce, 1970, p.33.

<sup>183</sup> Jean-René Breton, « Le façonnement d'un paysage. Entre coteaux et vallée, l'histoire de la Beauce : de l'époque seigneuriale à l'ère industrielle », *La Beauce : 250 ans. Continuité, le patrimoine en perspective*, N° 35, (printemps 1987), p.25.

<sup>184</sup> France Bélanger et al., *op.cit.*, p.293.

<sup>185</sup> Pierre Lessard, « Notre-Dame-des-Pins », France Bélanger et al., *op.cit.*, p.300.

1768. À la demande du gouverneur Guy Carleton, il siège sur le premier Conseil législatif de la province de Québec. Après avoir pris pour épouse Louise Martel de Brouage le 24 septembre 1753 à Québec, il eut 18 enfants dont le quatorzième, prénommé Charles-Étienne, hérita, notamment, de la seigneurie Rigaud-Vaudreuil.

Charles-Étienne C. DeLéry est né le 30 septembre 1774. Il est assistant-greffier du Conseil législatif et officier militaire. Il grimpe dans la hiérarchie militaire jusqu'au grade d'adjudant-général dans la guerre contre les États-Unis, en 1812. Grâce aux liens très étroits qu'il entretient avec certains membres du gouvernement, il est nommé membre du Conseil exécutif en 1826. Avec Josephe Fraser, fille du juge John Fraser, il eut six enfants dont Charles-Joseph et Alexandre-René qui jouèrent un rôle très actif dans le marché foncier agricole et minier de la vallée de la rivière Gilbert.

Charles-Joseph est né le 2 septembre 1800 à Québec et il est successivement assistant-greffier (1841-1847) et greffier en chef et ce, jusqu'en 1850, du Conseil législatif de la province. Il quitte la fonction publique pour retourner vivre dans la seigneurie Rigaud-Vaudreuil. Par la suite, il est maire de Saint-François et préfet de comté de la Beauce. Il décède à Saint-François le 4 février 1864. Selon le *Dictionnaire Biographique du Canada*, « À la mort de leur père, en 1842, Charles-Joseph et son frère Alexandre-René avaient hérité conjointement des seigneuries de Rigaud-Vaudreuil et de Sainte-Barbe-de-la-Famine, avec leur mère comme usufruitière. Toutefois, Charles-Joseph, sous prétexte qu'il était l'aîné, administra la succession de son père comme s'il en avait été le seul propriétaire et cela, jusqu'à sa mort »<sup>186</sup>. Les données recueillies nous permettent d'avancer qu'Alexandre-René occupe une place active dans le marché foncier de la seigneurie Rigaud-Vaudreuil et ce, bien avant la mort de son frère Charles-Joseph. En effet, des 44 opérations foncières de nature agricole répertoriées entre 1844 et le

---

<sup>186</sup> Honorius Provost, « Charles-Joseph Chaussegros DeLéry », *Dictionnaire Biographique du Canada*, Vol.IX, Sainte-Foy, Les Presses de l'Université Laval, 1977, p.139.

moment de la mort de Charles-Joseph, Alexandre-René est impliqué dans 32 de celles-ci, dont huit où il agit seul<sup>187</sup>.

Pour sa part, Alexandre-René Chaussegros DeLéry, naît également à Québec le 26 mars 1818 et décède dans ce même lieu le 19 décembre 1880. Avocat de profession, Alexandre-René est nommé conseiller législatif le 2 novembre 1867 pour représenter la circonscription de Lauzon, et il gagne la capitale fédérale à titre de sénateur de 1871 à 1876. Avec son épouse, Catherine Charlotte Élixa Couillard, que l'on voit apparaître à titre de cédante dans le marché foncier relié à l'exploitation des mines, il eut six enfants. L'un d'eux, William Henri Brouage Chaussegros DeLéry (1851-1914) est avocat, maire de Saint-François, préfet de comté et agent des terres de la Couronne pour le comté de Beauce. On voit également apparaître ce dernier dans le cadre de transactions minières au cours des années 1880<sup>188</sup>.

#### 4.1.1 - Le seigneur et la propriété foncière de sa seigneurie

Avant d'aborder la partie portant sur la stratégie foncière adoptée par la famille DeLéry au cours de la ruée vers l'or de la rivière Gilbert, il nous semble impératif de montrer l'importance des droits et devoirs seigneuriaux reliés à cette possession foncière<sup>189</sup>.

---

<sup>187</sup> Charles-Joseph est impliqué dans neuf opérations où il agit seul. Notons que dans le cas de trois transactions foncières, nous sommes incapable de déterminer le cédant puisqu'il est seulement inscrit dans l'acte notarié « seigneur DeLéry ».

<sup>188</sup> Cette présentation généalogique des membres de la famille Chaussegros DeLéry nous a été rendue possible grâce aux documents suivants : - Pierre-Georges Roy, *La famille Chaussegros DeLéry*, Lévis, 1934, 40 p. - F.J. Thorpe, « Joseph-Gaspard Chaussegros DeLéry », *Dictionnaire Biographique du Canada*, Vol.IV, Sainte-Foy, Les Presses de l'Université Laval, 1980, p.157-159. - Marc Duval et Renald Lessard, « Charles-Étienne Chaussegros DeLéry », *Dictionnaire Biographique du Canada*, Vol.VII, Sainte-Foy, Les Presses de l'Université Laval, 1988, p.184-185. - Claude Lessard, « Alexandre-René Chaussegros DeLéry », *Dictionnaire Biographique du Canada*, Vol.X, Sainte-Foy, Les Presses de l'Université Laval, 1972, p.177-178. - Honorius Provost, « Charles-Joseph Chaussegros DeLéry », *op.cit.*, p.138-140.

<sup>189</sup> Mentionnons que nous ne présentons ici que brièvement les droits et obligations du seigneur. Ceux des censitaires seront abordés dans la partie subséquente. Pour le lecteur désirant approfondir ce thème voir Sylvie Dépatie et al. *op.cit.*, p.137-150; et Alain Laberge, *Histoire de la Côte-du-Sud*, Québec, Institut québécois de recherche sur la culture, 1993, p.127-134.

Encore aujourd'hui, et probablement davantage à cette époque, la propriété foncière confère certains avantages aux grands propriétaires terriens. En tant que grand propriétaire terrien, le seigneur jouit d'un prestige social énorme et tire sa principale source de revenu monétaire, du moins dans le cas des seigneurs DeLéry, de sa seigneurie. Notons, entre autres, comme droits honorifiques, vestiges du Moyen Âge, le port de l'épée et la préséance dans l'église<sup>190</sup>.

Du côté des droits seigneuriaux qui permettent de percevoir de l'argent, mentionnons le *cens et la rente*<sup>191</sup>, qui sont non rachetables et perpétuels et que chaque habitant de la seigneurie est tenu de payer une fois l'an. Ce montant est minime dans la seigneurie Rigaud-Vaudreuil, où il se chiffre à une livre ou 20 chelins. Notons que malgré l'abolition du régime seigneurial en 1854, la famille DeLéry va continuer de percevoir de ses concessions seigneuriales le *cens et rente* aux cours des décennies suivantes. Derrière l'acquittement de cette somme anodine se cache pourtant un droit de propriété foncière fort important pour le seigneur. Ainsi, « par le paiement du cens, le censitaire reconnaissait que le seigneur conservait un droit de propriété appelé propriété éminente »<sup>192</sup>.

De plus, grâce au *droit de banalité* qui remonte à l'époque féodale, le seigneur perçoit 1/14 des grains moulus dans le moulin seigneurial. Il reçoit également 1/12 de chaque transaction foncière effectuée dans les limites administratives de la seigneurie grâce au droit de *lods et ventes*. Ces droits sont en vigueur dans la seigneurie Rigaud-Vaudreuil et permettent ainsi de penser que la famille DeLéry s'est grandement enrichie suite aux nombreuses opérations foncières reliées aux travaux miniers. Cependant, à notre connaissance, les seigneurs DeLéry ne percevront les sommes d'argent liées aux lods et ventes que dans les opérations rattachées au marché foncier de nature agricole. Pour ce qui est du droit de banalité, le censitaire de la seigneurie Rigaud-Vaudreuil

---

<sup>190</sup> Voir Alain Laberge, *op.cit.*, p.132.

<sup>191</sup> Habituellement, le cens doit être acquitté en argent alors que la rente peut être acquittée en nature et/ou en argent. Dans la seigneurie Rigaud-Vaudreuil, le *cens et rente* forme un tout que le censitaire doit acquitter en argent.

<sup>192</sup> Sylvie Dépatie, *Aspects du régime seigneurial à l'Île-de-Jésus*, Laval, La Société historique de l'Île-de-Jésus, N°1, 1981, p.19.

s'expose à des amendes s'il fait moudre son grain à un autre endroit que dans le moulin seigneurial.

Alain Laberge mentionne que, selon le contrat de concession seigneuriale en vigueur dans chaque seigneurie, le seigneur peut prélever des droits pour la commune et la pêche<sup>193</sup>. La vente des huiles tirée de la pêche aux marsouins profitera d'ailleurs énormément au Séminaire de Québec, seigneur de l'Île-aux-Coudres, dans la deuxième moitié du XVIII<sup>e</sup> siècle. De façon cyclique, des revenus faibles et même inexistants, comme c'est notamment le cas en 1763, 1765 et 1766, 1779 à 1781, 1785 à 1787, 1789 à 1796 et finalement entre 1798 et 1801, seront perçus de la vente des huiles par le Séminaire. Cependant, ce droit de pêche permet de prélever 8 892 livres en 1764, 7 760 en 1777, 9 399 en 1778 et même 14 778 livres en 1883. Après cette dernière année, les revenus baissent drastiquement, mais atteignant quand même 2 631 livres en 1788 et 2 403 en 1797<sup>194</sup>. Spécifions que ces entrées d'argent, faramineuses pour l'époque, sont moindres que la réalité parce que le Séminaire de Québec ne vend pas l'ensemble des huiles, en s'accaparant plutôt une partie de celles-ci pour sa consommation personnelle.

Le seigneur puise une autre source importante de revenu grâce à l'insertion de clauses faisant *mentions de réserves* dans les contrats de concession. Ces clauses sont différentes d'une seigneurie à l'autre, mais généralement une réserve de bois y est inscrite pour la construction de moulins à farine ou à scier et du manoir seigneurial et autres bâtiments seigneuriaux<sup>195</sup>. Les seigneurs DeLéry ont pris soin de faire inscrire cette clause dans leurs contrats de concession. De plus, on retrouve d'autres mentions de réserve très importantes. Ainsi, le *droit de retrait* permet au seigneur de reprendre possession de la terre concédée dans les 40 jours suivant la transaction foncière, moyennant compensation financière au censitaire<sup>196</sup>. Le droit de retrait s'applique

---

<sup>193</sup> Alain Laberge, *op.cit.*, p.131-132. Comme droit communal, on pense à l'entretien des chemins, des routes et des bâtiments dont la communauté tire profits.

<sup>194</sup> Dépatie et al. *op.cit.*, p.145-147.

<sup>195</sup> En 1856, sur le lot 12 St-Charles, Jean-Baptiste Rodrigue doit 15 dollars à Charles-Joseph DeLéry pour avoir coupé des billots d'épinette sans la permission des seigneurs DeLéry. Voir le notaire public Cyprien Blanchet, référence : 301 201, acte # 3079.

<sup>196</sup> Pour voir un exemple d'un acte notarié d'une concession seigneuriale dans la seigneurie Rigaud-Vaudreuil, voir le notaire public Cyprien Blanchet, référence : 301 201, acte notarié # 778.

également sur les mutations foncières entre censitaires afin d'éviter que la propriété foncière ne soit vendue à un prix inférieur au marché foncier dans la seigneurie et, par le fait même, que cette transaction diminue les revenus seigneuriaux des lods et ventes. Cependant, selon Sylvie Dépatie, le droit de retrait permettrait davantage : « au seigneur de contrôler l'évolution de la propriété des censives, d'écarter un censitaire indésirable et de reprendre une terre dont il a dorénavant besoin »<sup>197</sup>. Les seigneurs DeLéry se réservent aussi et ce, sans indemnité de leur part, une bande de terre de 7,80 mètres pour la construction d'un chemin. Les ruisseaux et rivières se trouvant sur les terres des censitaires sont également réservés par la famille DeLéry.

Dans le cadre de notre étude, la mention de réserve la plus importante est sans aucun doute celle où la famille DeLéry se réserve « toutes espèces de mines, minières et minéraux, carrières de pierres ou ardoises, pierre à chaux, et toute autre espèce de pierre qui pourront se trouver, dans l'étendue de la dite concession, et sans être tenu à aucun dédommagement dans le cas où les dits seigneurs jugeraient à propos d'exploiter ou de faire exploiter aucune des dites mines, ainsi qu'un chemin avec droit de passer et de repasser [...] »<sup>198</sup>. Cette clause sera à l'origine des conflits entre les censitaires et les seigneurs DeLéry au cours des années 1863 à 1865. Mentionnons que cette réserve apparaissait déjà dans une concession seigneuriale datant de 1793<sup>199</sup>. Pour ce qui est des ventes agricoles qu'Alexandre-René DeLéry va effectuer au cours de la ruée vers l'or dans la vallée de la Gilbert, la même mention de réserve est inscrite dans les actes notariés<sup>200</sup>. De plus, dans ces ventes, l'acquéreur se doit de reconnaître une mention de réserve en faveur de la *DeLery Gold Mining Company*<sup>201</sup>.

Il est intéressant de mentionner qu'afin de s'assurer que l'ensemble des droits seigneuriaux soit respecté, certains censitaires doivent hypothéquer une autre terre dans la seigneurie, à titre de garantie.

---

<sup>197</sup> Sylvie Dépatie, *Aspects du régime seigneurial à l'Île-de-Jésus*, op.cit., p.23.

<sup>198</sup> Voir acte notarié original de la seigneurie Rigaud-Vaudreuil à l'annexe A-12.

<sup>199</sup> Voir Fonds *Chaussegros DeLéry* aux ANQ à Québec, côte P 0386-0002.

<sup>200</sup> Pour exemple d'un acte notarié présentant une vente datant du 2 mars 1872 entre Alexandre-René DeLéry et Pierre Poulin. Voir le notaire public Jean-Ephrem Proulx, référence : 301 817-818, acte notarié # 1798.

<sup>201</sup> *Ibid.*

Nous venons de présenter les droits fonciers des seigneurs. Cependant, à ces droits se rattachent également des devoirs seigneuriaux que nous pouvons diviser selon deux ordres. Un premier envers l'État ou la Couronne qui a consenti la seigneurie. Ce devoir seigneurial est reconnu « officiellement par l'acte de foi et hommage et l'aveu et dénombrement »<sup>202</sup>. De plus, s'il advenait que la seigneurie soit vendue, le seigneur doit acquitter à l'État le montant équivalent à 1/5 du prix de vente. On note également la réserve par la Couronne de certaines essences de bois et mines, tels l'or et l'argent. Au Québec, l'Arrêt *Regina vs DeLéry et al.*, en 1883, statua d'ailleurs que lors du passage du territoire québécois de la Couronne française à la Couronne anglaise, cette dernière avait hérité du droit de réserve des richesses minérales, découvertes et à découvrir, comprises dans le sous-sol de la province. Du même coup, cet arrêt rend invalide la mention de réserve seigneuriale sur les mines et métaux présents dans la seigneurie Rigaud-Vaudreuil. Les seigneurs DeLéry ne devront leur succès dans la décision judiciaire de 1883 qu'aux lettres patentes reçues, en 1846, par le gouvernement de la province du Canada.

Pour ce qui est des devoirs seigneuriaux face aux censitaires, Alain Laberge mentionne : « Envers le censitaire, le seigneur a également des devoirs visant à favoriser le peuplement et le développement de la colonie, en particulier celui de tenir ou faire tenir *feu et lieu*, c'est-à-dire habiter, défricher et mettre en valeur sa seigneurie. De même, le seigneur est obligé de construire un moulin à farine, à défaut de quoi il risque de perdre le droit de banalité qui s'y rattache. Enfin, il est tenu de concéder des terres à tous ceux qui en font la demande [...] »<sup>203</sup>. Spécifions que sur ce dernier point, du moins au cours de la première moitié du XIX<sup>e</sup> siècle dans la seigneurie Rigaud-Vaudreuil, les terres étaient réservées aux enfants des censitaires déjà établis dans la seigneurie<sup>204</sup>. Nous avons

---

<sup>202</sup> Alain Laberge, *op.cit.*, p.132.

<sup>203</sup> *Ibid.*

<sup>204</sup> C'est l'arpenteur Joseph Bouchette qui rapporte de tels propos en 1832. Voir Joseph Bouchette, « Vaudreuil », *A Topographical Dictionary of the Province of Lower Canada*, Londres, Longman et al., 1832.

d'ailleurs été témoin, au cours de nos recherches, d'une concession seigneuriale à un jeune homme d'âge mineur<sup>205</sup>.

Comme nous venons de le voir avec la présentation des droits et devoirs seigneuriaux et des modalités de transactions entre le censitaire et le seigneur, c'est à ce dernier que revient le titre du plus grand agent foncier de la seigneurie<sup>206</sup>. En effet, de par les concessions et les ventes seigneuriales qu'il effectue, le seigneur contrôle le développement et l'expansion de la population dans l'œkoumène de sa seigneurie. De plus, cette entité administrative lui confère un prestige social et un pouvoir économique sans pareil dans les limites de sa seigneurie.

#### **4.1.2 - Stratégie foncière adoptée par la famille DeLéry pendant la ruée vers l'or de la Gilbert : 1840-1887**

##### **4.1.2.1 - Les opérations agricoles :**

Les seigneurs DeLéry sont présents, à titre de cédants, dans 78 des 335 (23,28%) opérations foncières reliées à l'agriculture et dans 12 opérations (3,58 %), à titre de cessionnaires, entre 1840 et 1887, dans la vallée de la Gilbert. Les membres de la famille DeLéry sont donc impliqués dans 26,87% de l'ensemble des transactions et, par le fait même, ils constituent les agents fonciers les plus actifs du côté des opérations agricoles. Cependant, de par son rôle social et économique de premier ordre dans la seigneurie Rigaud-Vaudreuil, ces chiffres ne sont guère surprenants. Le fait que certains lots de notre territoire d'enquête soient encore vierges de toutes opérations foncières lors de la découverte de l'or en 1846 a même fortement contribué à hausser l'implication des seigneurs DeLéry dans l'ensemble des opérations foncières de nature agricole. En effet,

---

<sup>205</sup> Voir le notaire public Cyprien Blanchet, référence : 301 201, acte notarié # 2387.

<sup>206</sup> Par agent foncier, nous entendons une personne qui possède, en tant que propriétaire ou locataire, des droits fonciers dans la vallée de la rivière Gilbert entre 1840 et 1887.

les seigneurs DeLéry agissent comme premiers cédants d'une terre dans 35 opérations (10,45 %).

Les 78 opérations foncières dans lesquelles les seigneurs DeLéry sont impliqués comme cédants entre 1840 et 1887 sont principalement constituées de concessions et de ventes agricoles. On compte 35 concessions et 34 ventes, ce qui représente 88,46 % de ces transactions foncières.

**Tableau V** – La nature de l'opération selon l'année dans les transactions agricoles de la famille DeLéry, rivière Gilbert : 1840-1887

Année	Nature de l'opération					Total
	concession	non-ment.	obligation	promesse de vente	vente	
1844	5					5
1845	3					3
1847	2					2
1848	1					1
1849	2					2
1850	1		4			5
1851	2				1	3
1852	13		1			14
1854	6					6
1856			1			1
1858				1		1
1862			1			1
1865					8	8
1866					4	4
1867		1			2	3
1868					3	3
1869					3	3
1872					2	2
1873					5	5
1874					2	2
1875					2	2
1878					1	1
1879					1	1
Total	35	1	7	1	34	78

Sources : Voir bibliographie *Sources utilisées*

Non-ment. = non-mentionné

Les seigneurs DeLéry sont très actifs dans le marché agricole et jouent pleinement leur rôle de distributeurs de terres dans cette partie de la seigneurie Rigaud-Vaudreuil, comme en témoigne les 35 concessions octroyées entre 1844 et 1854.

**Tableau VI** – Les concessions seigneuriales selon l’année et le rang dans les opérations agricoles de la famille DeLéry, rivière Gilbert : 1840-1854

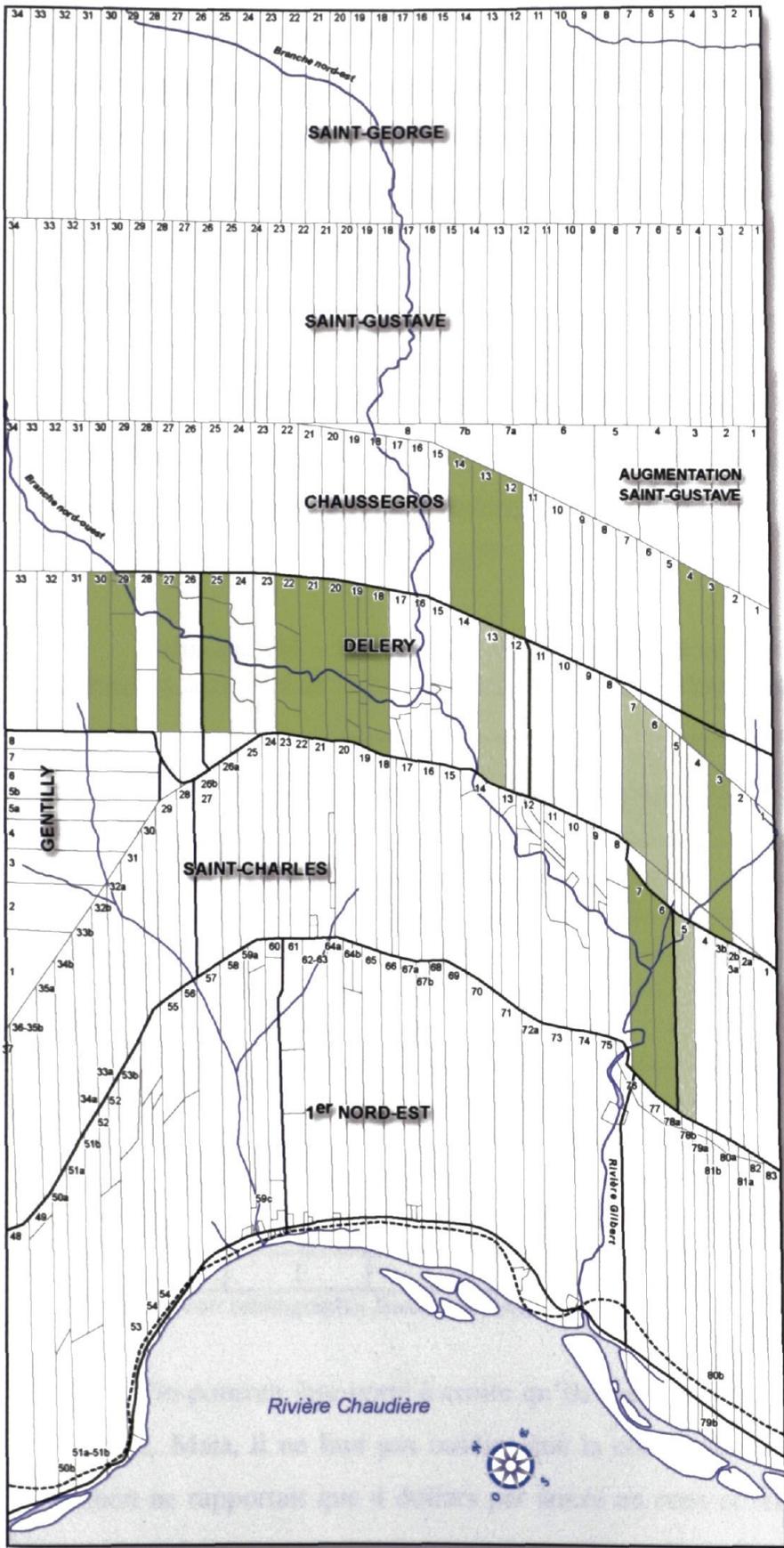
Année	Rang-Concession			Total
	Chaussegros	DeLéry	St-Charles	
1844		5		5
1845		3		3
1847		1	1	2
1848		1		1
1849		2		2
1850		1		1
1851		2		2
1852	7	5	1	13
1854	1	4	1	6
Total	8	24	3	35

Sources : Voir bibliographie *Sources utilisées*

Le nombre de concessions est assez considérable et à vrai dire très surprenant si l’on tient compte de l’année 1846 comme date de la première découverte d’or. En effet, pas moins de 27 concessions sont effectuées entre 1847 et 1854<sup>207</sup>. C’est donc dire que 77,14 % des concessions seigneuriales ont eu lieu après la première découverte de l’or et sa première tentative d’exploitation sérieuse par la *Compagnie minière de la Chaudière*. De ces 27 concessions, la concession DeLéry est la plus touchée avec 16 opérations, dont 10 sur des lots bornant la rivière, suivi de la concession Chaussegros (8) et du 1<sup>er</sup> Rang St-Charles (3). Par ces données, on peut supposer que les seigneurs DeLéry ont minimisé l’importance de la découverte de Léger Gilbert, en 1846, et le rapport minier de J.P Cunningham, en 1847, en concédant autant de lots bornant (14) et limitrophes (13) de la vallée de la Gilbert.

<sup>207</sup> Voir carte géographique # 9 à la page suivante pour visualiser ces lots.

Carte 9  
**Concessions seigneuriales effectuées  
 par la famille Chaussegros DeLéry  
 entre 1844 et 1854  
 Rivière Gilbert  
 1840-1887**



- Terres concédées entre 1844 et 1846
- Terres concédées entre 1847 et 1849
- Terres concédées entre 1850 et 1854

- 1 Numéro de lot
- Route
- - - - - Chemin de fer

0  2 km

Source : voir la bibliographie.

Nous remarquons également que 19 concessions sont comptabilisées peu de temps avant que le régime seigneurial soit aboli au Canada, le 18 décembre 1854. Nous pensons que cette stratégie foncière a pour but d'assurer à la famille des redevances avant l'entrée en vigueur d'un nouveau régime foncier. Il ne faut cependant pas croire que la famille DeLéry cesse de retirer des revenus de ses propriétés foncières malgré la fin d'un régime qui les a grandement enrichi et ce, particulièrement avec la location des droits miniers de la seigneurie.

Ainsi, plus aucune concession seigneuriale n'est répertoriée après 1854. Cependant, les seigneurs DeLéry adoptent une autre stratégie foncière pour tirer des revenus de leurs possessions foncières dans la vallée de la Gilbert. La vente remplace désormais la concession de la terre<sup>208</sup>.

**Tableau VII** – Les ventes seigneuriales selon l'année et la concession dans les opérations agricoles de la famille DeLéry, rivière Gilbert : 1840-1887

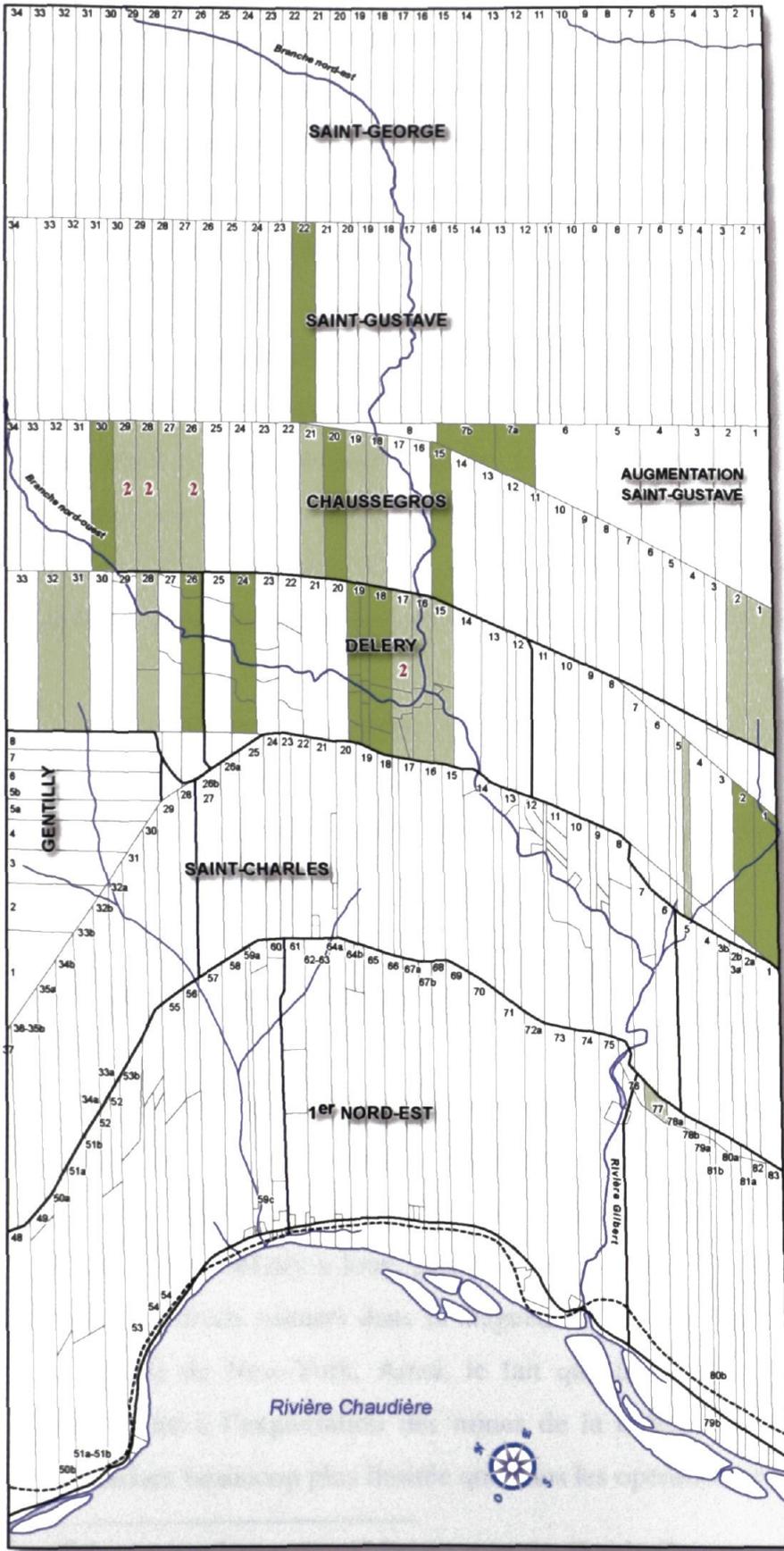
Année	Concession						Total
	1 <sup>er</sup> Nord-Est	Aug. St-Gustave	Chaussegros	DeLéry	St-Charles	St-Gustave	
1851					1		1
1865			3	5			8
1866			4				4
1867				2			2
1868			3				3
1869	1		1	1			3
1872			2				2
1873				5			5
1874			1			1	2
1875				2			2
1878			1				1
1879		1					1
Total	1	1	15	15	1	1	34

Sources : Voir bibliographie *Sources utilisées*

On pourrait être porté à croire qu'ils sont perdants dans le choix de cette stratégie foncière. Mais, il ne faut pas oublier que la concession d'une terre dans la vallée de la Gilbert ne rapportait que 4 dollars par année en cens et rente alors que la vente de 1850

<sup>208</sup> Voir carte géographique # 10 à la page suivante pour visualiser ces lots.

Carte 10  
**Ventes seigneuriales effectuées  
 par la famille Chaussegros DeLéry  
 entre 1850 et 1879**  
**Rivière Gilbert  
 1840-1887**



- Ventes agricoles entre 1850 et 1859
- Ventes agricoles entre 1860 et 1869
- Ventes agricoles entre 1870 et 1879
  
- 2** Nombre de ventes
  
- 1** Numéro de lot
- Route
- Chemin de fer

0 2 km

Source : voir la bibliographie.

arpents en superficie, au coût moyen de deux dollars et dix-neuf l'arpent permettent aux seigneurs d'engranger plusieurs centaines de dollars. De plus, certains censitaires éprouvent des problèmes à défrayer les coûts annuels d'une concession ou d'une vente et la famille DeLéry doit reprendre le lot précédemment concédé ou vendu. Donc, les seigneurs DeLéry, à titre de créanciers, touchent un certain montant d'argent à deux reprises pour un seul et unique lot<sup>209</sup>.

La comparaison des tableaux et des cartes géographiques portant sur les concessions et les ventes agricoles permet de percevoir la zone agricole où les censitaires sont établis depuis plusieurs années. Cette zone comprend le 1<sup>er</sup> Rang Nord-Est et St-Charles. On remarque également un début d'ouverture assez récent dans les concessions DeLéry et Chaussegros. Enfin, on note que l'expansion de la population ne fait que débiter timidement dans les concessions St-Gustave et Augmentation St-Gustave.

Mentionnons que la famille DeLéry apparaît à 12 reprises comme cessionnaires dans les activités agricoles de la Gilbert. À neuf (9) occasions, ce sont des censitaires qui ont des obligations ou qui ont hypothéqué leur terre. De plus, trois opérations sont de nature indéterminée.

#### **4.1.2.2 - Les opérations minières :**

On recense à 14 et 13 occasions, comme cédante et cessionnaire, la famille DeLéry parmi les 410 opérations foncières reliées à l'exploitation des mines de la Gilbert. Ce rôle d'agent foncier actif est très intéressant puisque le seigneur Alexandre-René Chaussegros DeLéry a loué, pour une période de 30 ans à partir du neuf (9) septembre 1864, les droits miniers dans la seigneurie Rigaud-Vaudreuil à la *DeLery Gold Mining Company* de New-York. Ainsi, le fait que la famille DeLéry prenne part au marché foncier lié à l'exploitation des mines de la Gilbert est très surprenant. Son action est cependant beaucoup plus limitée que dans les opérations foncières de nature agricole.

---

<sup>209</sup> Ces lots sont les numéros 17 DeLéry et 14, 26, 28 et 29 Chaussegros. À notre connaissance, les seigneurs n'ont pas utilisé le droit de retrait, inexistant après 1854, présenté précédemment dans ces opérations. De plus, il est impossible de savoir la somme déjà touchée par les seigneurs DeLéry.

En fait, dans dix des 14 transactions où Alexandre-René est impliqué à titre de cédant, il semble adopter la même stratégie foncière que certains censitaires de la vallée de la Gilbert, c'est-à-dire qu'il vend les droits superficiaires donnant accès au tréfonds minéral<sup>210</sup>.

**Tableau VIII** – Les ventes seigneuriales selon l'année et la concession dans les opérations minières de la famille DeLéry, rivière Gilbert : 1863-1887

Concession	Nature de l'opération			Total
	Chaussegros	DeLéry		
Année	vente	protêt	vente	
1863		1		1
1867	2	1		3
1868	6			6
1869			1	1
1878	1			1
1881			1	1
1884			1	1
Total	9	2	3	14

Sources : Voir bibliographie *Sources utilisées*

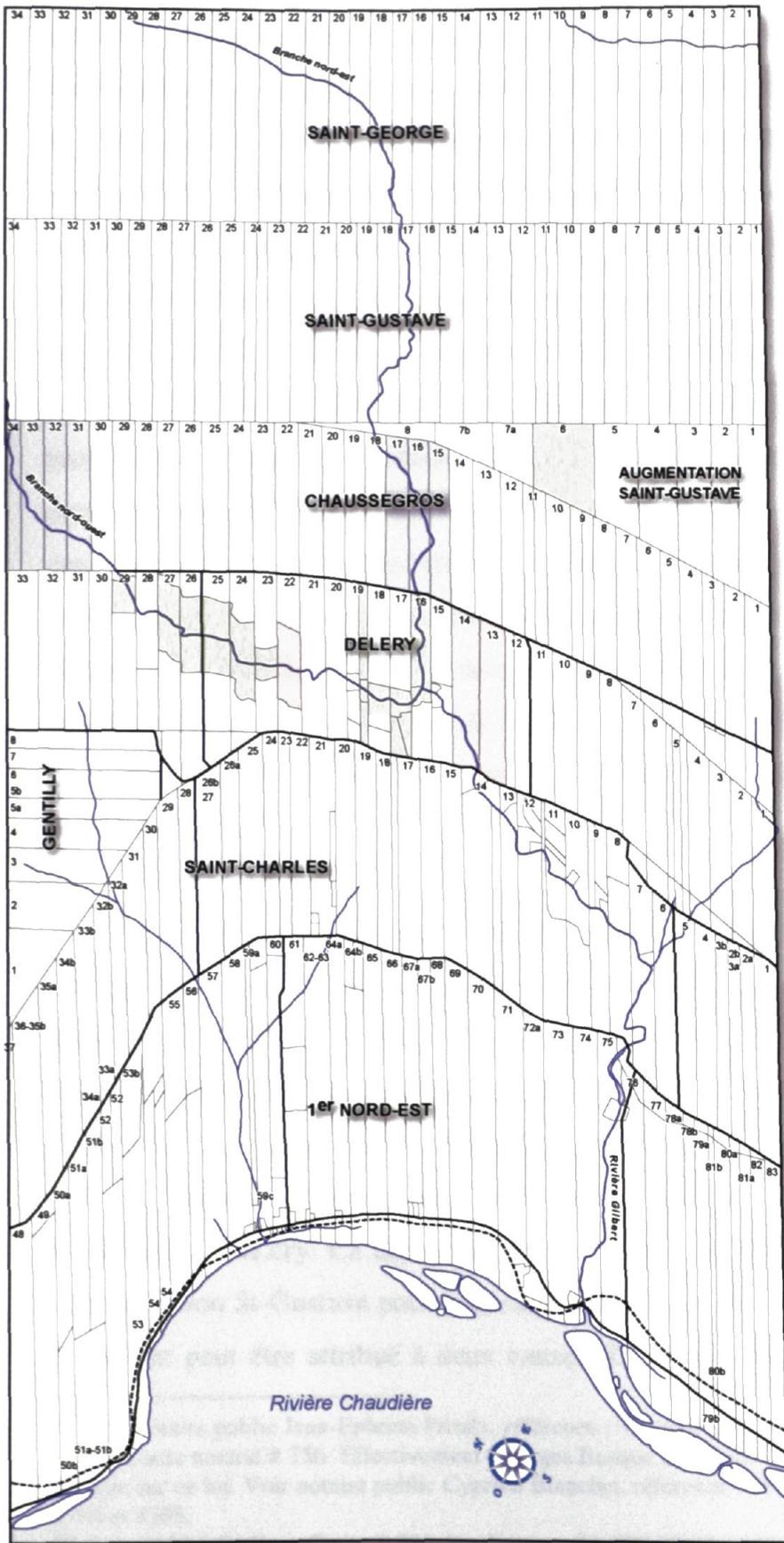
Contrairement à son époux, Catherine Charlotte Élixa Couillard, qui dirige un temps les affaires de la famille suite au décès d'Alexandre-René en 1880, agit à deux reprises comme cédante dans les opérations foncières de nature minière. Mais cette fois-ci, elle vend véritablement les droits au tréfonds minéral que son époux avait récupérés par ventes aux enchères du shérif de Beauce, en 1874 et 1875. La famille DeLéry avait obtenu les droits miniers de ces deux terrains, d'une superficie globale de 90 arpents, au coût de 1,40 \$ l'arpent, alors que Catherine Charlotte Élixa Couillard les revend, en 1881 et 1884, pour une somme de 1100,00 dollars, ce qui revient à 12,22 \$ l'arpent<sup>211</sup>.

Étant les plus grands agents fonciers dans la seigneurie Rigaud-Vaudreuil, les seigneurs DeLéry veillent de près à ce que leurs droits fonciers soient respectés. Ainsi, en 1863, Charles-Joseph et Alexandre-René engagent un protêt contre Joseph Busque sur le

<sup>210</sup> Voir carte géographique # 11 à la page suivante pour visualiser ces lots.

<sup>211</sup> Voir notaire public Philippe Angers, référence : 3A 006 01-06-001B-01, actes notariés # 54 et 1163.

Carte 11  
**Territoire minier où  
 la famille Chaussegros DeLéry  
 est impliquée comme cédante  
 ou cessionnaire  
 Rivière Gilbert  
 1863-1887**



- Cédant
- Cessionnaire
- Lots achetés puis revendus

- 1 Numéro de lot
- Route
- - - - - Chemin de fer

0  2 km

Source : voir la bibliographie.

lot 18 DeLéry, contre Narcisse Rodrigue jr. sur le lot 19a DeLéry et contre Augustin Veilleux sur le lot 20 de la même concession. Les seigneurs DeLéry accusent ces hommes de s'être arrogés le droit d'exploiter les mines d'or sur leur lot respectif et même de s'être associés à d'autres personnes à ces fins. De plus, ils affirment que Busque, Rodrigue fils et Veilleux ont cédé, vendu et loué des terrains sur leur terre. Ils réclament l'arrêt immédiat des travaux qu'ils font et qu'ils font faire ainsi que la rétrocession, dans une période de huit jours, de l'or trouvé qui équivaut, selon eux, à la somme faramineuse de 20 000 dollars<sup>212</sup>. En 1867, Alexandre-René dépose un nouveau protêt contre Georges Busque. Cette fois-ci, il accuse ce dernier de s'être approprié le lot 14 DeLéry sans sa permission ou promesse verbale. De plus, Busque aurait effectué des travaux et des cessions sur cette terre sans en être le propriétaire<sup>213</sup>. En mars 1874, ce n'est plus contre des censitaires qu'Alexandre-René entreprend des recours mais bien contre la compagnie minière détentrice des droits miniers de la seigneurie Rigaud-Vaudreuil. À cette date, la *DeLery Gold Mining Company* doit encore la somme de 29 592 dollars à la famille DeLéry. Alexandre-René accepte de diminuer ce montant à 28 000 dollars, remboursable sur une période de 36 mois à compter du 15 novembre 1874, et à pas moins de 800 dollars par mois<sup>214</sup>.

Pour ce qui est de l'ensemble des opérations foncières de nature minière où la famille DeLéry agit à titre de cessionnaire, ce sont des acquisitions de droits au tréfonds minéral par ventes aux enchères du shérif de Beauce, M. Thomas-Jacques Taschereau. Alexandre-René DeLéry achète, entre le 30 juillet 1872 et le 13 septembre 1875, 12 terrains d'une superficie totale de 328.5 arpents au coût de 670 dollars<sup>215</sup>, ce qui revient à 2,04 \$ l'arpent. L'autre acquisition est effectuée par William-Henry Brouage Chaussegros DeLéry. Ce dernier achète, en 1886, les 70 arpents en superficie du lot 6 Augmentation St-Gustave pour la somme de 5,00 \$. Selon nous, ce coût modique de 0,20 \$ l'arpent peut être attribué à deux causes. D'abord, cette vente aux enchères est faite

---

<sup>212</sup> Voir notaire public Jean-Ephrem Proulx, référence : 301 817-818, acte notarié # 135.

<sup>213</sup> *Ibid.*, acte notarié # 756. Effectivement Georges Busque a effectué des opérations foncières de nature minière sur ce lot. Voir notaire public Cyprien Blanchet, référence : 301 201, actes notariés # 4697, 4702, 4704 et 4705.

<sup>214</sup> Voir ANQ à Québec, Cote : P 386, localisation 3A 008 03-05-002B-01, Boîte # 34, « *Dossier divers* ».

<sup>215</sup> ANQ à Québec, *Registre des ventes et procès verbaux du Shérif de Beauce*, Vol.X, Cote : TP11, S12, SS18, localisation : 3 D 025 01-06-001A-01, p.188, 200, 218, 221.

après que les droits au tréfonds minéral de la seigneurie Rigaud-Vaudreuil de la famille DeLéry aient été reconnus par le jugement de la Cour supérieure en décembre 1883. Comme deuxième explication, on peut avancer qu'à ce moment, il a été prouvé par les mineurs, et plus particulièrement par Auguste Michel et les Lockwood, que l'or se trouve principalement entre les lots huit St-Charles et 21 DeLéry.

Ainsi, la famille DeLéry occupe une position stratégique lors des différentes phases de l'exploitation minière de la rivière Gilbert. En effet, par leur rôle de seigneurs de Rigaud-Vaudreuil, ses membres sont en mesure de contrôler le rythme du développement et de l'expansion de la population dans la vallée de la Gilbert. Ce rôle de premier plan leur permet d'ailleurs de participer activement au marché foncier agricole et minier.

## 4.2 - Les censitaires de la vallée de la rivière Gilbert : 1840-1887

Ce groupe d'agents fonciers est constitué des censitaires qui étaient déjà établis dans la vallée de la rivière Gilbert et de ceux qui vont s'y établir grâce à une opération foncière de nature agricole. Ce sont donc les censitaires propriétaires des droits superficiaires des lots bornant et limitrophes de notre territoire d'enquête.

### 4.2.1 - Le censitaire et la propriété foncière dans une seigneurie :

Comme présenté antérieurement dans la partie portant sur les droits et devoirs seigneuriaux dans la seigneurie Rigaud-Vaudreuil, les censitaires de cette seigneurie sont soumis au *cens et rente*, au *droit de banalité*, aux *lods et ventes* et à de multiples servitudes. Avant l'abolition du régime seigneurial au Canada, ils devaient également habiter et défricher la terre concédée dans un délai d'une année. Après 1854, ils doivent aussi mettre en culture, pendant trois années consécutives, deux arpents de terre en superficie. De plus, ils doivent rapporter aux seigneurs toutes mutations foncières dans un délai de 8 jours<sup>216</sup>.

Pour ce qui est des droits fonciers, mentionnons simplement que les censitaires peuvent disposer de leur terre comme ils le veulent, sans toutefois venir à l'encontre des nombreux droits seigneuriaux. Les propriétés foncières font donc partie du marché libre et consensuel de la seigneurie. La seule obligation rattachée à ces multiples possibilités de mutation foncière demeure l'acquittement de tout arrérage aux seigneurs.

---

<sup>216</sup> Voir exemple d'un acte notarié présentant une vente entre Alexandre-René DeLéry et Pierre Poulin. Voir le notaire public Jean-Ephrem Proulx, référence : 301 817-818, acte notarié # 1798.

## 4.2.2 - Stratégie foncière adoptée dans les opérations minières par les censitaires de la vallée de la rivière Gilbert entre 1863 et 1887 :

### 4.2.2.1 – Les opérations minières :

Un total de 196 opérations foncières reliées aux activités minières ont été effectuées par les censitaires de la vallée de la rivière Gilbert entre 1863 et 1887<sup>217</sup>. Ces opérations sont principalement concentrées dans les concessions DeLéry et St-Charles et dans les lots bornant la célèbre rivière. Ainsi, 105 opérations (53,57 %) ont lieu dans la concession DeLéry et 59 (30,10 %) dans la concession St-Charles, dont 101 (96,19 %) et 59 (100 %) transactions respectivement sur des lots bornant la rivière de ces concessions. En fait, comme en témoignent les 183 (93,37 %) opérations recensées à ce titre, les censitaires dont la propriété foncière borne la rivière Gilbert sont beaucoup plus impliqués dans le marché foncier de nature minier que les censitaires dont le lot est limitrophe de la Gilbert.

L'analyse des opérations dénombrées est fort intéressante. Dans un premier temps, on note que les censitaires optent légèrement davantage pour la vente que pour la location des droits au tréfonds minéral.

Comme le présente le tableau ci-dessous, 70 baux sont répertoriés, dont 32 et 30 dans les concessions DeLéry et St-Charles, et 84 ventes, dont 48 et 21 dans ces deux mêmes concessions. La préférence pour la vente des droits miniers est en soi une stratégie foncière curieuse puisqu'elle prive le cédant de toute possibilité de participer au développement futur de l'industrie<sup>218</sup>. Nous avons alors pensé que la vente des droits miniers rapportait davantage aux cédants, mais à notre grande surprise il s'agit même du contraire. La valeur moyenne déboursée pour les baux s'établit à 17,11 \$ l'arpent contre 15,58 \$ pour les ventes minières<sup>219</sup>. À partir de ces données, nous présumons que les

---

<sup>217</sup> À noter que ce total est uniquement à titre de cédants.

<sup>218</sup> Robert Armstrong, *loc.cit.*, p.577-578.

<sup>219</sup> La valeur moyenne des baux est calculée en tenant compte de la somme totale déboursée (9 160,30 \$) par le nombre total d'arpents loués (535.40). Il en est de même pour les ventes minières où une somme totale de 32 691,00 \$ a été divisée par 2 098.6 arpents. Précisons que cette moyenne du coût à l'arpent est

censitaires pensaient peut-être se mettre à l’abri d’éventuelles poursuites des seigneurs DeLéry ou de la *DeLery Gold Mining Company* en vendant l’accès aux richesses minérales. Stipulons que la durée des baux est en moyenne de 10 années et 99 jours<sup>220</sup>.

**Tableau IX** – La nature de l’opération selon la concession dans les opérations minières des censitaires du territoire d’enquête, rivière Gilbert : 1863-1887

Nature de l’opération	Concession						Total
	1 <sup>er</sup> Nord-Est	Aug. St-Gustave	Chaussegros	DeLéry	St-Charles	St-Gustave	
Bail	6		2	32	30		70
cession				7	2		9
cession-indivis				1			1
échange				1			1
promesse de vente	3		5	7	6		21
résiliation				8			8
sous-bail				1			1
vente	7		7	48	21	1	84
vente-indivis		1					1
<b>Total</b>	<b>16</b>	<b>1</b>	<b>14</b>	<b>105</b>	<b>59</b>	<b>1</b>	<b>196</b>

Sources : Voir bibliographie *Sources utilisées*

---

faite à partir de 46 baux sur 70 et de 66 ventes sur 84. Nous avons dû laisser tomber certaines opérations foncières parce que parfois elles ne mentionnaient pas la superficie et/ou le prix de location ou de vente.  
<sup>220</sup> Une fois de plus, nous voulons apporter des précisions sur ce point. La durée des baux a été calculée en comptabilisant la durée de chaque bail et ensuite divisée par le nombre de baux où nous avons la durée. Ainsi, ce sont 462 années qui ont été divisées par 45 baux. Nous avons rejeté un bail emphyothique d’une durée de 99 ans parce que ce bail faisait monter à lui seul la durée moyenne des baux à 12 années et 73 jours.

Le tableau suivant réaffirme les propos du troisième chapitre en démontrant que les transactions foncières de nature minière sont plus nombreuses en période de contestation des titres miniers.

**Tableau X** – La nature de l’opération selon l’année dans les opérations minières des censitaires du territoire d’enquête, rivière Gilbert : 1863-1887

Année	Nature de l’opération									Total
	bail	cession	cession-indivis	échange	promesse de vente	résiliation	sous-bail	vente	vente-indivis	
1863	1	5		1	4		1	14		26
1864	19					8		8		35
1865	5				3			1		9
1867	1	1			1			3		6
1868	1	1						10		12
1869								2		2
1870								1		1
1871								1		1
1876	4							3		7
1877	5							1		6
1878	6				2			2		10
1879	20	1	1					8		30
1880	4				8			11		23
1881	1	1			3			9		14
1882	1							1		2
1883					1			4		5
1886	1								1	2
1887								5		5
Total	70	9	1	1	21	8	1	84	1	196

Sources : Voir bibliographie *Sources utilisées*

Entre 1863 et 1865, les censitaires de la vallée de la Gilbert effectuent 70 opérations (35,71 %). Entre 1878 et 1881, ce sont 77 transactions foncières (39,29 %) qui sont comptabilisées. Enfin, c’est également pendant ces périodes que certains cessionnaires en profitent pour prospecter le territoire avant la location ou l’achat des droits miniers, comme en témoignent 20 des 21 promesses de vente.

Nos recherches nous ont aussi permis de percevoir la « composition » des cédants et des cessionnaires. Du côté des cédants formés de censitaires majoritairement établis avant la deuxième phase de l’exploitation minière de la Gilbert, il n’est pas étonnant que ce groupe soit composé de 195 hommes et d’une femme. Cette dernière agit comme

veuve de Joseph Poulin. Du nombre, 184 censitaires se déclarent (93,88 %) comme agriculteurs.

**Tableau XI** – Secteur économique déclaré selon les cédants impliqués dans les opérations minières des censitaires du territoire d’enquête, rivière Gilbert : 1863-1887

Secteur économique-cédants	Total
Agriculture	184
Agriculture-mineurs	1
Mineurs	3
Services	4
Divers et autres	4
Total	196

Sources : Voir bibliographie *Sources utilisées*

Individuellement, certains censitaires se démarquent des autres par le nombre d’opérations minières comme cédants. À ce titre, Narcisse Rodrigue jr. qui totalise 29 transactions sur le lot 19a DeLéry est le plus actif des censitaires de la vallée de la Gilbert. De ce nombre, 26 baux ont lieu entre le 9 août 1863 et le 8 août 1865. Pour leur part, les trois autres baux ont lieu entre novembre 1879 et octobre 1880. L’autre censitaire le plus actif est Joseph Poulin<sup>221</sup> avec 18 opérations de nature minière sur les lots 9 (4) et 11 (14) St-Charles. L’ensemble de ces transactions sont effectuées entre le 27 juin 1876 et le 25 juin 1883. Si Narcisse Rodrigue jr. profite grandement de l’absence quasi-complète de lois minières définissant les lois du sol et du sous-sol et de la non-reconnaissance des titres miniers de la famille DeLéry par les censitaires de la Gilbert, pour sa part, Joseph Poulin bénéficie de la contestation de ces mêmes titres par le gouvernement du Québec pour participer activement au marché foncier minier.

---

<sup>221</sup> Nous tenons à préciser pour éviter toute confusion, étant donné que deux agents fonciers portent le même nom de Joseph Poulin, que celui-ci est Joseph Poulin, fils de Antoine Poulin.

La composition du groupe des cessionnaires diffère en tous points de celle des cédants. Dans ce groupe, seulement 70 cessionnaires proviennent de Saint-François. Contrairement au groupe précédent, on note une forte présence de gens provenant de l'extérieur de la seigneurie.

**Tableau XII** – Provenance déclarée selon les cessionnaires impliqués dans les opérations minières des censitaires du territoire d'enquête, rivière Gilbert : 1863-1887

Provenance-cessionnaires	Total
Angleterre	4
Beauce	2
Etats-Unis	11
Montréal	12
Ontario	56
Province de Québec	14
Région de Québec	2
Saint-François	70
Saint-François-2	14
Ville de Québec	11
Total	196

Sources : Voir bibliographie *Sources utilisées*

Saint-François-2 = Agents fonciers provenant de l'extérieur de Saint-François-de-Beauce mais habitant en ce lieu pendant l'exploitation minière.

En effet, 126 transactions (64,28 %) ont comme cessionnaires des personnes provenant de l'extérieur du village de Saint-François<sup>222</sup>. La province de l'Ontario est bonne deuxième dans ce tableau avec 56 transactions (28,57 %). Cependant, nous devons admettre que ce pourcentage est grandement attribuable à la présence de Arthur Rankin qui est impliqué dans 33 de ces 56 (58,93 %) opérations foncières. En fait, ce tableau démontre parfaitement que le noyau d'acheteurs ou de cessionnaires est en grande partie étranger à la seigneurie Rigaud-Vaudreuil.

<sup>222</sup> Notons que ce tableau présente une cellule où il est inscrit « Saint-François-2 ». Nous n'avons pas inclus ces transactions dans la cellule « Saint-François » parce que nous avons d'excellentes raisons de croire que ces gens provenaient de l'extérieur de Saint-François, mais qu'ils résidaient dans ce village uniquement pour la durée de l'exploitation minière.

L'occupation déclarée par les cessionnaires renforce cette affirmation. En effet, seulement 28 personnes (14,29 %), comparativement à 184 pour les censitaires résidant dans la vallée, affirment occuper l'essentiel de leur temps à l'agriculture.

**Tableau XIII** – Secteur économique déclaré selon les cessionnaires impliqués dans les opérations minières des censitaires du territoire d'enquête, rivière Gilbert : 1863-1887

Secteur économique-cessionnaires	Total
Agriculture	28
Agriculture-mineurs	6
Commerce	35
Commerce-agriculture	1
Construction	6
Corps politique	5
Mineurs	58
Non-mentionné	1
Profession libérale	8
Services	4
Divers et autres	44
Total	196

Sources : Voir bibliographie *Sources utilisées*

Ce tableau montre que 58 cessionnaires affirment être des mineurs à temps plein, ce qui est un phénomène nouveau dans cette zone géographique. Mais encore plus impressionnant, 25 mineurs des 58 (43,10 %) recensés proviennent de Saint-François. C'est aussi le cas pour cinq des six censitaires qui déclarent partager leur temps entre l'agriculture et les mines. Par ces données, nous pouvons affirmer que la découverte et l'exploitation des mines d'or de la rivière Gilbert a permis une mobilité socio-professionnelle pour certains censitaires de la seigneurie Rigaud-Vaudreuil<sup>223</sup>. On dénombre également 35 transactions dont le cessionnaire occupe un emploi en lien avec le commerce. Autre fait intéressant qui démontre que la seigneurie à cette époque est essentiellement tournée vers l'agriculture : des 16 patronymes différents que cette cellule regroupe, seulement quatre ne proviennent pas de Saint-François. Enfin, on remarque le

<sup>223</sup> Ces 30 opérations sont regroupées sous le patronyme de 14 censitaires différents.

nombre de 44 transactions (22,45 %) dans la cellule *Divers et autres*. Cette donnée est faussée par la présence de Arthur Rankin, membre du Parlement fédéral à Ottawa<sup>224</sup>.

Ce même Rankin constitue d'ailleurs l'acquéreur le plus actif avec 33 opérations foncières de nature minière. On compte un échange, quatre promesses de vente, huit résiliations et 20 ventes sous son nom. Entre le 17 septembre et le 10 novembre 1863, Rankin achète des parcelles de terre sur les lots 16 à 19 et 22 à 29 DeLéry. Le 4 novembre 1864, il fait une résiliation sur les lots 16-17 et 22 à 27 DeLéry. Le lendemain, il reprend tous ces lots. En tout, Rankin acquiert les droits superficiaires sur 375 arpents en superficie<sup>225</sup>. Avant son arrivée dans la vallée de la Gilbert, Rankin s'était déjà passablement enrichi, avec son frère, grâce à la découverte, en 1847, de dépôts de cuivre à Bruce Mines, au nord du Lac Huron. Il avait alors vendu ses droits miniers à la *Compagnie de Montréal* pour la somme de 30 000 livres. À la fin des années 1850, sa réputation fut ternie par son implication scabreuse dans la construction d'une ligne de chemins de fer au sud-ouest du Haut-Canada. En 1861, au début de la guerre de Sécession aux États-Unis, Rankin voulut lever un régiment qui servirait la cause de l'armée de l'Union. Il fut arrêté à Toronto pour avoir violé la loi canadienne sur l'enrôlement à l'étranger, mais il ne fut pas trouvé coupable. Il décède à Windsor, en Ontario, en 1893<sup>226</sup>.

Les deux autres cessionnaires les plus actifs sont Louis St-Onge et les Lockwood avec 11 opérations chacun. C'est d'ailleurs entre ces deux groupes d'agents fonciers que vont débiter les troubles qui vont mener au saccage de certains puits des Lockwood puisqu'ils louent ou achètent des censitaires des parties de lots dans le même secteur. St-Onge commence l'exploitation des mines en 1863 sur le lot 19 DeLéry. Dès 1868, il passe de ce lot au lot sept St-Charles, concession que l'on dit plus prometteur. Entre 1876 et 1880, il fait neuf acquisitions sur les lots 9 à 12 St-Charles. En tout, St-Onge met la

---

<sup>224</sup> Les 33 transactions où Rankin est impliqué représentent 75 % de cette cellule.

<sup>225</sup> Voir notaire public Jean-Ephrem Proulx, référence : 301 817-818, actes notariés # 187-190, 203-206, 214-218, 238, 243, 396-402, 406-412.

<sup>226</sup> Patrick Brode, « Rankin, Arthur », *Dictionnaire Biographique du Canada*, Vol.XII, Sainte-Foy, Les Presses de l'Université Laval, 1990, p.963-964.

main sur 92,5 arpents<sup>227</sup>. Pour leur part, les Lockwood louent et achètent 157 arpents répartis entre les lots 7 à 13a St-Charles.

#### **4.2.2.2 – Les modalités de transaction entre les censitaires de la vallée de la rivière Gilbert et leurs cessionnaires lors des opérations foncières de nature minière entre 1863 et 1887 :**

Certains actes notariés comprennent des clauses très intéressantes sur les ententes entre les parties impliquées dans les transactions minières.

D'une part, on y retrouve des clauses « générales<sup>228</sup> » à l'ensemble des opérations foncières reliées à l'exploitation des mines de la Gilbert. Dans un premier temps, il y est inscrit la formule des droits et privilèges des cessionnaires : « et acceptant, savoir; Tous les droits et privilèges exclusifs de fouilles, recherches, explorations, exploitations, excavations, passages libres, construire et ériger toutes espèces de constructions, écluses, dalles, voies de communication, enfin tous autres travaux nécessaires et réputés utiles aux fins minières tant à la superficie qu'au sous-sol »<sup>229</sup>. Dans un deuxième temps, le cédant affirme que malgré le fait qu'il cède, loue ou vend les droits miniers de sa terre, il a le droit de passer et de repasser sur cette terre. Troisièmement, le cessionnaire doit acquitter le cens et la rente seigneurial au prorata de la superficie transigée. Mentionnons également que les deux parties ont accès aux essences de bois qui se trouvent sur le terrain. Le cédant peut, entre autres, couper du bois de chauffage, réparer les clôtures et construire des bâtiments. D'autre part, le bois est utilisé par les cessionnaires pour boiser les galeries souterraines des excavations minières. Rappelons que c'est dès l'été 1866 que Henry Power, un charpentier de l'Ontario, creusa un tunnel de 12 arpents de long sur les lots 15 à 17 DeLéry. Selon William Chapman, plus de 142 581 dollars y ont été récoltés<sup>230</sup>. Les Lockwood vont poursuivre vers la fin des années 1860 avec des puits

---

<sup>227</sup> Nous tenons à mentionner que dans 5 opérations la superficie acquise n'était pas mentionnée.

<sup>228</sup> Ici, l'emploi du mot *général* fait référence à une majorité de plus de 60 % des transactions enregistrées.

<sup>229</sup> Il est clair, ici, que les censitaires se comportent comme les propriétaires des droits superficiaires et de ceux du tréfonds minéral.

<sup>230</sup> William Chapman, *op.cit.*, p.17-18.

atteignant des profondeurs de 25 à 30 mètres. Enfin, il est généralement stipulé que les labours agricoles sont exclus de ces transactions<sup>231</sup>.

D'autre part, on retrouve des clauses particulières entre les parties. Au début de la deuxième phase d'exploitation minière, les parties se contentaient de préciser quel lot et quelle somme d'argent étaient impliqués dans ces opérations. Cependant, dès juin 1865, une clause particulière apparaît dans un acte notarié lorsque Edwin B. Wood, agent de la *Reciprocity Mining Company of Canada East*, reconnaît que la terre retourne au cédant après l'exploitation des mines<sup>232</sup>. Avec l'entrée en scène de William Peter et de William Perfect Lockwood à la fin des années 1860, on note de nouvelles clauses économiques qui semblent protéger à la fois le cédant et le cessionnaire. En effet, dans une transaction entre Jean-Baptiste Rodrigue et William Peter Lockwood, le coût à déboursier pour cette cession minière n'est plus stable, mais bien fixé selon le nombre de trous creusés par le cessionnaire. Le prix est de huit dollars par trou creusé. De plus, cette transaction permet au cessionnaire (Lockwood) d'acheter tout arpent supplémentaire pour la somme de 100 dollars chacun<sup>233</sup>. Dans les deux autres opérations dans lesquels les Lockwood sont impliqués en 1868, le coût est abaissé à 50 dollars de l'arpent<sup>234</sup>.

Dans les 22 opérations foncières où l'on remarque des clauses particulières, l'entente entre les parties, soit d'établir un prix fixe pour une portion de terrain ainsi qu'un montant additionnel pour chaque nouvel arpent prospecté, va être répétée, avec certaines variations, à huit reprises entre 1877 et 1883. Comme variation, on note le fait que le cessionnaire puisse prendre l'arpent où il le veut dans le lot du cédant<sup>235</sup>. À une autre occasion, le coût est de 40 dollars l'arpent mais il grimpe à 80 dollars l'arpent si le cessionnaire vend à d'autres agents fonciers ses droits miniers<sup>236</sup>. Nous avons aussi un

---

<sup>231</sup> Il est mentionné dans une promesse de vente datant de l'année 1883, entre François Poulin et Archibald McDonald que le cessionnaire s'engage à déboursier 80 dollars par arpent cultivé et 50 dollars par arpent non-cultivé. Voir le notaire public Louis-Cyprien Blanchet, référence : 301 792, acte notarié # 2400.

<sup>232</sup> Voir le notaire public Jean-Ephrem Proulx, référence : 301 817-818, acte notarié # 462.

<sup>233</sup> Voir le notaire public Cyprien Blanchet, référence : 301 201, acte notarié # 5623.

<sup>234</sup> *Ibid.*, actes notariés # 5624 et 5632. À notre connaissance, ce modèle d'une somme fixe par trous creusés ne sera pas répété dans les opérations foncières suivantes.

<sup>235</sup> Voir le notaire public Louis-Cyprien Blanchet, référence : 301 792, acte notarié # 1587.

<sup>236</sup> Voir le notaire public Jean-Ephrem Proulx, référence : 301 817-818, acte notarié # 3079.

cessionnaire qui s'engage à payer 20 dollars le premier arpent prospecté et 25 dollars pour les suivants<sup>237</sup>. Enfin, on remarque à une autre reprise qu'il est possible pour le cessionnaire de déboursier 50 dollars par arpent additionnel ou d'acheter l'ensemble des droits miniers du lot pour la somme totale de 800 dollars<sup>238</sup>.

D'autres clauses plus disparates apparaissent aussi dans les autres transactions minières. Ainsi, lorsque la nature de l'acte notarié est une promesse de vente, le cessionnaire bénéficie généralement d'un délai de 30 à 60 jours pour explorer le terrain<sup>239</sup>. Dans le cas d'une vente agricole entre deux frères, il est inscrit qu'advenant des profits que le cessionnaire pourrait faire dans d'éventuelles transactions minières sur ce lot, ce dernier doit remettre au cédant la moitié de ces profits<sup>240</sup>. Enfin, un censitaire s'assure que les cessionnaires doivent déboursier pour les frais encourus dans la défense et le jugement d'une poursuite intentée contre lui par William Peter Lockwood<sup>241</sup>.

Comme nous venons de le présenter, les clauses particulières comprises dans les actes notariés ne tiennent pas compte de la nature des opérations. En fait, même si l'on en retrouve un petit nombre (5) au cours de la deuxième phase de l'exploitation minière de la Gilbert, elles sont surtout concentrées entre 1877 et 1883, comme en témoignent les 16 opérations enregistrées pendant cette période. De plus, l'insertion de ces clauses semble être l'apanage d'un petit groupe d'agents fonciers essentiellement compris entre les lots 7 à 14 de la concession St-Charles<sup>242</sup>. En effet, 11 de ces 22 ( 50 %) transactions sont répertoriées dans cette zone. La concession DeLéry suit avec cinq transactions (22,73 %), le 1<sup>er</sup> Rang Nord-Est en compte quatre (18,18 %) et la concession Chaussegros enregistre deux (9,09 %).

---

<sup>237</sup> Voir le notaire public Louis-Cyprien Blanchet, référence : 301 792, acte notarié # 1647.

<sup>238</sup> Voir le notaire public Louis-Cyprien Blanchet, référence : 301 792, acte notarié # 1612.

<sup>239</sup> Voir le notaire public Louis-Cyprien Blanchet, référence : 301 792, acte notarié # 1764 et 2400 et Cyprien Blanchet, acte notarié # 5554.

<sup>240</sup> Voir le notaire public Louis-Cyprien Blanchet, référence : 301 792, acte notarié # 2423.

<sup>241</sup> Voir le notaire public Cyprien Blanchet, référence : 301 201, acte notarié # 6224.

<sup>242</sup> Notons que le lot 13 de la concession St-Charles n'enregistre aucune insertion d'une clause particulière dans un acte notarié.

Au total, les censitaires de la vallée de la rivière Gilbert ont été impliqués dans 196 opérations foncières de nature minière. Ces transactions sont principalement concentrées dans les concessions DeLéry et St-Charles (83,46 %) et sur les lots bornant (81,63 %) de la Gilbert.

#### **4.3 – Habitants de la seigneurie Rigaud-Vaudreuil, compagnies minières et mineurs :**

Cette partie vise à présenter les agents fonciers qui ne doivent leur présence dans la vallée de la Gilbert qu'à l'exploitation minière plus intensive de cette rivière entre 1863 et 1887. En effet, les censitaires, n'habitant pas le territoire enquêté, mais résidant dans les limites administratives de la seigneurie Rigaud-Vaudreuil, les compagnies minières et les agents fonciers provenant de l'extérieur de ces limites qui vendent et louent des terrains dans cette zone géographique de la seigneurie uniquement par l'achat antérieur des droits miniers de ces lots ou parties de lots.

Nous avons volontairement formé deux groupes d'agents fonciers à l'intérieur de cette partie. Un premier constitué des censitaires de la seigneurie Rigaud-Vaudreuil et un deuxième formé des compagnies minières et des agents fonciers provenant de l'extérieur de la seigneurie Rigaud-Vaudreuil. Nous avons opté pour ce choix puisque le premier groupe provient de la région immédiate alors que le deuxième comprend des cédants extérieurs à cette région. Cette distinction nous permettra ultérieurement de comparer les données recueillies sur ces deux groupes d'agents fonciers.

### 4.3.1 - Stratégie foncière adoptée pendant la ruée vers l'or de la Gilbert par les habitants de la seigneurie Rigaud-Vaudreuil :

Un total de 50 (12,20 %) opérations foncières reliées à l'exploitation des mines de la Gilbert ont été répertoriées du côté des censitaires de la seigneurie Rigaud-Vaudreuil<sup>243</sup>.

La concession DeLéry est à nouveau la concession où le plus grand nombre d'opérations foncières est recensé. On en compte 27 (54 %) au total. La concession St-Charles suit avec 13 (26 %) opérations, dont 11 seulement en 1880, et le 1<sup>er</sup> Rang Nord-Est avec 7 (14 %).

**Tableau XIV** – Nombre d'opérations selon la concession et l'année dans les opérations minières des habitants de la seigneurie Rigaud-Vaudreuil, rivière Gilbert : 1863-1887

Année	Concession						Total
	1 <sup>er</sup> Nord-Est	Aug. St-Gustave	Chaussegros	DeLéry	St-Charles	St-Gustave	
1863				2			2
1864				3			3
1866				1			1
1868				1			1
1869	1						1
1871				1			1
1876	2						2
1877				1	2		3
1878				3			3
1879		1	1	5			7
1880	3			5	11		19
1881				2			2
1882				3		1	4
1885	1						1
Total	7	1	1	27	13	1	50

Sources : Voir bibliographie *Sources utilisées*

<sup>243</sup> Nous rappelons que ce sont des censitaires de la seigneurie Rigaud-Vaudreuil qui habitent à l'extérieur de notre territoire d'enquête. De plus, ce nombre de transactions foncières ne tient compte que des opérations à titre de cédants.

Comme le montre ce tableau portant sur la nature des opérations effectuées par les habitants de la seigneurie Rigaud-Vaudreuil, ces derniers optent davantage pour la vente que pour la location des droits miniers.

**Tableau XV** – La nature de l’opération selon l’année dans les opérations minières des habitants de la seigneurie Rigaud-Vaudreuil, rivière Gilbert : 1863-1887

Année	Nature de l’opération								Total
	bail	cession	cession-indivis	promesse de vente	renonciation	saisie	vente	vente-indivis	
1863		1					1		2
1864			1				2		3
1866		1							1
1868							1		1
1869							1		1
1871							1		1
1876						1	1		2
1877	1							2	3
1878	1							2	3
1879	1		3				1	2	7
1880		3	3	3			10		19
1881							1	1	2
1882					1		3		4
1885							1		1
Total	3	5	7	3	1	1	23	7	50

Sources : Voir bibliographie *Sources utilisées*

En fait, on dénombre 23 ventes contre seulement trois baux. Selon nous, cette grande disproportion peut vouloir dire qu’après un certain temps d’exploitation ou de spéculation, ces agents fonciers préfèrent se départir de l’ensemble de leurs droits au tréfonds minéral. La pauvreté du sol et/ou une offre très intéressante peuvent expliquer cette préférence pour la vente.

Paradoxalement, c’est aussi dans ce groupe que l’on note une stratégie foncière unique par rapport aux autres groupes d’agents fonciers miniers. En effet, sept cessions-indivis et sept ventes-indivis sont répertoriées, dont 13 entre 1877 et 1882. À lui seul, William Chapman est impliqué dans six de ces transactions<sup>244</sup>. À cette époque, Chapman

<sup>244</sup> Entre autre, il vend à deux reprises le ¼ d’une moitié-indivis qu’il détient avec d’autres associés de Saint-François. Voir le notaire public Jean-Ephrem Proulx, référence : 301 817-818, actes notariés # 2809, 2811, 2862, 2891, 3080 et 3213.

(1850-1917), qui réside à Saint-François, est un jeune étudiant en droit qui deviendra par la suite journaliste et traducteur au journal *La Patrie* (1883-1884) et à la *Minerve* (1884-1889), puis fonctionnaire à Québec, de 1892 à 1897. Cependant, c'est surtout en tant que brillant poète que l'*Histoire* a retenu son nom. Chapman est le premier canadien à recevoir à deux reprises, soit en 1904 et 1910, le prestigieux prix de littérature Archon-Despérouses de l'Académie française<sup>245</sup>.

Ainsi, au lieu de louer ou de vendre leurs droits miniers, certains habitants choisissent de diviser leurs droits à la faveur d'un associé. Nous pensons que cette stratégie se veut un moyen de rentabiliser leur investissement. Nous pouvons également présumer que certains veulent profiter de l'expertise de gens ayant déjà travaillé dans les mines puisque dans quatre de ces opérations les cessionnaires se déclarent tous mineurs. Ceci peut également s'avérer une stratégie foncière recherchée par les cessionnaires puisqu'ils se joignent à un groupe qui a déjà entrepris les travaux miniers et que par le fait même, le cessionnaire est peut-être au courant de la quantité d'or extraite du sol jusqu'à ce jour. Cette stratégie foncière semble être une préférence pour Louis Gendreau, un commerçant de Roxton Falls en Estrie, puisqu'il est impliqué dans sept de ces 14 transactions. Malheureusement, nous ne connaissons pas la superficie acquise, mais nous savons tout de même qu'il débourse 2 360 dollars, entre le 30 juillet 1879 et le 17 juin 1880, pour acquérir des droits miniers sur les lots 15, 18, 19 et 24 DeLéry ainsi que sur les lots 77 et 78 du 1<sup>er</sup> Rang Nord-Est. Le 30 juin 1880, Gendreau revend une part de ses droits à Julius Anhalt, qui se décrit comme un gentilhomme de New-York, pour la somme de 3 000 dollars.

Le total des opérations en relation avec les années où sont réalisées ces opérations montrent que les habitants de la seigneurie Rigaud-Vaudreuil ne se départissent pas de leurs droits miniers avant 1878. En réalité, leur présence à titre de cédants est des plus timides jusqu'au début de la troisième phase d'exploitation minière de la Gilbert. Les travaux miniers d'importance sont alors relancés par la contestation des titres miniers par

---

<sup>245</sup> Manon Brunet, « William Chapman », *Dictionnaire Biographique du Canada*, Vol.XIV, Sainte-Foy, Les Presses de l'Université Laval, 1998, p.228-230.

le gouvernement, ce qui amène ce groupe à effectuer 35 (70 %) opérations entre 1878 et 1882<sup>246</sup>.

La composition de ce groupe diffère grandement des habitants de la vallée de la Gilbert. Bien entendu, ce n'est pas au niveau de la provenance, mais bien à celui de l'occupation déclarée dans les actes notariés par les cédants.

**Tableau XVI** – Secteur économique déclaré selon les cédants impliqués dans les opérations minières des censitaires de la seigneurie Rigaud-Vaudreuil, rivière Gilbert : 1863-1887

Secteur économique-cédants	Total
Agriculture	11
Agriculture-mineurs	3
Commerce	2
Construction	3
Construction-agriculture	1
Mineurs	20
Services	5
Divers et autres	5
Total	50

Sources : Voir bibliographie *Sources utilisées*

Comme le présente le tableau ci-dessus, 20 transactions (40 %) impliquent une personne qui se déclare mineur. En ajoutant les opérations où les cédants occupent l'essentiel de leur temps à l'agriculture tout en tirant un revenu d'appoint de l'exploitation minière, ce pourcentage grimpe même à 46 %. Ainsi, les cédants qui affirment occuper un emploi en lien avec l'agriculture se trouvent pour la première fois minoritaires. En comptabilisant l'ensemble des opérations foncières où les personnes affirment avoir un lien économique avec l'agriculture, nous comptons 15 cas (30 %). On peut donc affirmer que la présence d'une activité minière dans la vallée de la Gilbert entraîne une certaine mobilité sociale parmi les habitants de la seigneurie Rigaud-Vaudreuil. De plus, cette activité attire majoritairement des habitants non occupés aux travaux agricoles.

<sup>246</sup> On retrouve près de 500 mineurs dans la vallée de la Gilbert avec la contestation des titres miniers de la famille DeLéry. Pour approfondir, voir la partie intitulée *Contexte historique*.

On remarque le même phénomène du côté des cessionnaires. Seulement huit personnes ont un lien avec le secteur économique de l'agriculture.

**Tableau XVII** – Secteur économique déclaré selon les cessionnaires impliqués dans les opérations minières des habitants de la seigneurie Rigaud-Vaudreuil, rivière Gilbert : 1863-1887

Secteur économique-cessionnaire	Total
Agriculture	7
Agriculture-mineurs	1
Commerce	11
Commerce-mineurs	2
Construction	3
Corps politique	1
Divers et autres	5
Mineurs	11
Profession libérale	5
Services	4
Total	50

Sources : Voir bibliographie *Sources utilisées*

De ce nombre, sept proviennent de Saint-François alors que celui qui se déclare à la fois agriculteur et mineur provient de St-Georges-de-Beauce. C'est donc dire que 42 transactions impliquent des cessionnaires n'ayant aucun lien économique avec l'agriculture. Ces données rejoignent celles recueillies pour les cessionnaires de la vallée de la Gilbert.

Il en est de même pour la provenance des acquéreurs. La majorité des cessionnaires, 32/50 (64 %), proviennent de l'extérieur des limites administratives de la seigneurie Rigaud-Vaudreuil.

**Tableau XVIII** – Provenance déclarée par les cessionnaires impliqués dans les opérations minières des habitants de la seigneurie Rigaud-Vaudreuil, rivière Gilbert : 1863-1887

Provenance-cessionnaire	Total
Beauce	2
Etats-Unis	2
Ontario	7
Province de Québec	12
Région de Québec	1
Saint-François	18
Saint-François-2	5
Ville de Québec	3
Total	50

Sources : Voir bibliographie *Sources utilisées*

Saint-François-2 = Agents fonciers provenant de l'extérieur de Saint-François-de-Beauce mais habitant en ce lieu pendant l'exploitation minière.

Ainsi, les étrangers s'approprient à nouveau, dans une plus grande proportion que les censitaires de la vallée et que ceux habitant dans la seigneurie, les droits miniers de la Gilbert. En dernier lieu, outre le cas de Louis Gendreau rapporté précédemment, aucun cessionnaire ne tente de s'accaparer de grande étendue de terre dans notre territoire d'enquête.

#### **4.3.2 - Stratégie foncière adoptée pendant la ruée vers l'or de la Gilbert par les compagnies minières et les agents fonciers provenant de l'extérieur de la seigneurie Rigaud-Vaudreuil :**

Au cours de nos recherches, nous avons dénombré 151 transactions minières effectuées par des agents fonciers provenant de l'extérieur des limites administratives de la seigneurie Rigaud-Vaudreuil.

Les concessions DeLéry et St-Charles sont encore une fois les concessions les plus sollicitées avec 84 (55,63 %) et 42 (27,81 %) opérations foncières. Cependant, on remarque un renversement de la préférence de la concession DeLéry vers la concession St-Charles entre 1879 et 1883. Pendant cette courte période de temps, 26 transactions minières sont enregistrées dans la concession St-Charles contre 13 pour la concession DeLéry.

**Tableau XIX** – Nombre d’opérations selon la concession et l’année dans les opérations minières des agents fonciers provenant de l’extérieur des limites administratives de la seigneurie Rigaud-Vaudreuil, rivière Gilbert : 1863-1887

Année	Concession						Total
	1 <sup>er</sup> Nord-Est	Aug. St-Gustave	Chaussegros	DeLéry	St-Charles	St-Gustave	
1863				12			12
1864				12			12
1865				1			1
1867			6	4			10
1868	4	2		10	10	2	28
1869	6			1	1		8
1872				8			8
1873		1		3	5		9
1874				1			1
1875				15			15
1876	1			2			3
1878				1			1
1879				4	5		9
1880				3	11		14
1881				3	6		9
1882			1	3	4		8
1884				1			1
1886	1	1					2
Total	12	4	7	84	42	2	151

Sources : Voir bibliographie *Sources utilisées*

Tel que rapporté précédemment, l’exploration du territoire et l’épuisement des richesses minières de la concession DeLéry nous semblent responsables de ce changement. Mentionnons qu’une forte proportion de ces transactions ont lieu sur des lots bornant la célèbre rivière. En effet, 139 de ces opérations (92,67 %) ont lieu sur des lots bornant, dont 80 (95,24 %) et 42 (100 %) dans les concessions DeLéry et St-Charles.

Ces données se rapprochent davantage des résultats obtenus dans les opérations foncières de nature minière réalisées par les censitaires de la vallée de la Gilbert que de celles des habitants de la seigneurie Rigaud-Vaudreuil.

La nature des opérations est des plus révélatrice sur la stratégie foncière préconisée par les gens provenant de l'extérieur des limites administratives de la seigneurie. Grâce au tableau ci-dessous, nous percevons qu'après avoir acquis des droits miniers, ce groupe préfère, dans un premier temps, louer ses droits miniers plutôt que de les vendre.

**Tableau XX** – La nature de l'opération selon les années dans les opérations minières des agents fonciers provenant de l'extérieur des limites administratives de la seigneurie Rigaud-Vaudreuil, rivière Gilbert : 1863-1887

Année	Nature de l'opération									Total
	bail	cession	cession-indivis	échange	non-ment.	promesse de vente	saisie	vente	vente-indivis	
1863	10			1				1		12
1864	7								5	12
1865	1									1
1867				1				9		10
1868	12				14			2		28
1869					8					8
1872							4	4		8
1873								9		9
1874								1		1
1875							8	7		15
1876								3		3
1878									1	1
1879		2						3	4	9
1880		1	1			2		10		14
1881	1							7	1	9
1882						2		6		8
1884	1									1
1886							1	1		2
Total	32	3	1	2	22	4	13	63	11	151

Sources : Voir bibliographie *Sources utilisées*

Non-ment. = non-mentionné

En effet, 30 baux contre 12 ventes sont répertoriés entre 1863 et 1868. Cependant, on ne recense que 2 baux contre 51 ventes entre 1869 et 1887. Il faut mentionner que 13 de ces ventes sont effectuées par le shérif de Beauce entre 1872 et 1876. Mais comment

expliquer qu'il demeure que 38 ventes étaient faites par des agents fonciers provenant de l'extérieur de la seigneurie comparativement à seulement deux baux? Comme nous l'avons expliqué précédemment, nous croyons que la pauvreté du sous-sol de certaines parties de la Gilbert et/ou une offre alléchante amènent les propriétaires des droits au tréfonds minéral à se départir de leurs droits miniers.

Nous remarquons également que 26 de ces 38 ventes sont effectuées entre 1879 et 1882, moment qui correspond à la contestation des titres miniers de la famille DeLéry par le gouvernement. C'est aussi pendant cette période que des gens tels que Samuel James Ainsworth, un commerçant de New-York qui fonde la *Ainsworth Mining Company*, James Reid, un industriel de la ville de Québec ainsi que Charles Fitzpatrick, avocat de la même ville, font leur arrivée sur les berges de la Gilbert. Ces hommes sont d'ailleurs impliqués dans 14 des 26 ventes recensées entre 1879 et 1882<sup>247</sup>.

---

<sup>247</sup> Il faut mentionner que Reid et Fitzpatrick agissent ensemble et qu'ils sont impliqués dans huit de ces ventes. La Commission des lieux et monuments historiques du Canada écrit ceci sur Charles Fitzpatrick (1851-1942) : « Éminent juriste et homme d'État, sir Charles Fitzpatrick fit carrière à l'Université Laval où il occupa la chaire de droit criminel durant près de 30 ans. Député du comté de Québec à l'Assemblée législative (1890-1896), puis à la Chambre des communes (1896-1906), il remplit les charges de solliciteur général ainsi que de ministre de la Justice et de procureur général dans le cabinet de sir Wilfrid Laurier. Nommé juge en chef de la Cour suprême du Canada en 1906, membre du Conseil privé de Londres en 1908 et crée chevalier en 1907, il fut lieutenant-gouverneur du Québec entre 1918 et 1923 ». Gouvernement du Canada, La Commission des lieux et monuments historiques du Canada, Université Laval, 3<sup>e</sup> étage du Pavillon Charles DeKonick.

La composition du groupe des cédants est des plus intéressante à analyser. Ainsi, on note que 56 (37,09 %) opérations foncières ont comme cédants une entité politique ou une personne provenant des États-Unis.

**Tableau XXI** – La provenance déclarée par les cédants impliqués dans les opérations minières des agents fonciers provenant de l'extérieur des limites administratives de la seigneurie Rigaud-Vaudreuil, rivière Gilbert : 1863-1887

Provenance-cédants	Somme
Beauce	15
Etats-Unis	56
Montréal	13
Ontario	15
Province-Québec	4
Saint-François-2	23
Ville de Québec	24
Total	150

Sources : Voir bibliographie *Sources utilisées*

Saint-François-2 = Agents fonciers provenant de l'extérieur de Saint-François-de-Beauce mais habitant en ce lieu pendant l'exploitation minière.

En réalité, à elle seule, la *DeLery Gold Mining Company* de New-York effectue 45 de ces opérations (80,36 %) <sup>248</sup>. Au total, 135 transactions foncières (90 %) ont comme cédant une personne n'habitant pas dans l'aire géographique immédiate de la seigneurie et même de la région de la Beauce <sup>249</sup>.

<sup>248</sup> Ce nombre monte même à 53/64 si l'on tient compte des opérations foncières effectuées par Richard H. Robinson, un marchand de Québec, représentant de la compagnie sur les rives de la Gilbert.

<sup>249</sup> Nous n'avons pas inclus les gens provenant de la Beauce dans ce calcul puisque certains demeurent très proche de la seigneurie. C'est notamment le cas pour les résidents de St-Joseph et de St-Georges.

Outre la large domination des compagnies minières qui sont présentes à titre de cédantes dans 92 transactions (60,93 %), l'autre fait marquant dans ce groupe est qu'une seule personne affirme avoir un lien économique quelconque avec l'agriculture.

**Tableau XXII** – Secteur économique déclaré selon les cédants impliqués dans les opérations minières des agents fonciers provenant de l'extérieur des limites administratives de la seigneurie Rigaud-Vaudreuil, rivière Gilbert : 1863-1887

Secteur économique-cédants	Total
Commerce	18
Construction-agriculture	1
Corps politique	64
Industriel	5
Mineurs	22
Non-mentionné	3
Profession libérale	15
Divers et autres	22
Total	150

Sources : Voir bibliographie *Sources utilisées*

La diversification de la structure socioprofessionnelle présentée dans ce tableau est en lien direct avec le tableau portant sur la provenance des cédants de ce groupe. Selon nous, ces tableaux présentent très bien le développement économique plus poussé de certaines régions moins rurales au Québec et en Amérique du Nord dans la deuxième moitié du XIX<sup>e</sup> siècle. À ce moment une majorité toujours croissante de gens quitte le secteur économique de l'agriculture pour travailler dans un autre secteur. Ceci est particulièrement vrai dans les régions fortement urbanisées. On pense ici aux États-Unis avec 56 opérations, à la ville de Québec avec 24, à l'Ontario avec 15 et à Montréal avec 13.

Du côté des cessionnaires, il demeure que dans 127 opérations (84,11 %), ils proviennent de l'extérieur de la seigneurie et que 143 des 151 transactions (94,70 %) impliquent une personne n'ayant aucun lien économique avec le secteur de l'agriculture.

**Tableau XXIII** – La provenance déclarée par les cessionnaires impliqués dans les opérations minières des agents fonciers provenant de l'extérieur des limites administratives de la seigneurie Rigaud-Vaudreuil, rivière Gilbert : 1863-1887

Provenance-cessionnaires	Total
Angleterre	18
Beauce	17
Etats-Unis	19
Montréal	13
Non-ment.	3
Ontario	4
Province de Québec	12
Région de Québec	1
Saint-François	24
Saint-François-2	15
Ville de Québec	25
Total	151

Sources : Voir bibliographie *Sources utilisées*

Non-ment. = non-mentionné

Saint-François-2 = Agents fonciers provenant de l'extérieur de Saint-François-de-Beauce mais habitant en ce lieu pendant l'exploitation minière.

**Tableau XXIV** – Secteur économique déclaré selon les cessionnaires impliqués dans les opérations minières des agents fonciers provenant de l'extérieur des limites administratives de la seigneurie Rigaud-Vaudreuil, rivière Gilbert : 1863-1887

Secteur économique-cessionnaires	Total
Agriculture	8
Commerce	36
Construction	3
Corps politique	20
Industriel	8
Mineurs	33
Non-mentionné	4
Profession libérale	29
Services	2
Divers et autres	8
Total	151

Sources : Voir bibliographie *Sources utilisées*

### 4.3.3 - Les modalités de transaction entre les agents fonciers du troisième groupe et leurs cessionnaires lors des opérations foncières de nature minière entre 1863 et 1887

Autant à titre de cédants que de cessionnaires, certains agents fonciers se démarquent dans leur groupe. Comme cédante, la *DeLery Gold Mining Company* constitue la plus grande agente foncière de la vallée de la rivière Gilbert tous agents miniers confondus. Elle effectue pas moins de 53 opérations foncières entre 1867 et 1873. Par la suite, elle joue un rôle effacé dans la vallée de la Gilbert puisqu'elle a loué et vendu ses droits miniers, notamment aux Lockwood<sup>250</sup>, dans cette aire géographique de la seigneurie. Ses transactions sont principalement concentrées dans les lots 11 à 15 et 19 DeLéry; 6 à 13b-14 St-Charles et 73 à 76 du 1<sup>er</sup> Rang Nord-Est.

Les modalités de transaction de la *DeLery Gold Mining Company* sont fort variées. Ainsi, il est parfois question d'un montant d'argent, d'un montant d'argent plus un pourcentage sur l'or trouvé ou encore d'un pourcentage de l'or trouvé et un montant fixe par arpent exploité. Les pourcentages demandés vont généralement de 2,5 % à 7,5 %<sup>251</sup>. Le 16 janvier 1868, la *DeLery Gold Mining Company* exige que Walter B. Smith lui remette 25 % de l'or trouvé sur le lot 14 DeLéry<sup>252</sup>. La *DeLery Gold Mining Company* peut également être souple dans ses transactions foncières. Elle abaisse le pourcentage que Thomas Glover et William Fry doivent lui remettre sur les lots 16-17 et 31 à 34 Chaussegros de 50 à 5 % de l'or trouvé<sup>253</sup>. En 1867, elle échange même un « claim » minier que Glover a dans les lots 37 et 38 St-Gaspard parce que ce dernier a des démêlés avec Frederik Augustus Nash, un avocat et conseiller du Vermont<sup>254</sup>. Enfin, le contraire est aussi vrai à l'occasion et la *DeLery Gold Mining Company* peut se montrer très rigide dans ses opérations foncières. En 1875, elle fait saisir le lot 13 DeLéry à ce même Nash<sup>255</sup>.

---

<sup>250</sup> Nous rappelons qu'en 1870, la *DeLery Gold Mining Company* a loué la section 3 de la Gilbert aux Lockwood. Cependant, nous avons été incapable de déterminer les lots que comprend cette section minière.

<sup>251</sup> Voir ANQ à Québec, Cote : P 386, localisation 3A 008 03-05-002B-01, Boîte # 34, « Dossier divers ».

<sup>252</sup> *Ibid.*

<sup>253</sup> Voir notaire public Louis Bégin, référence : 300 091, acte notarié # 1040.

<sup>254</sup> Voir notaire public Louis Bégin, référence : 300 091, acte notarié # 906.

<sup>255</sup> ANQ à Québec, *Registre des ventes et procès verbaux du Shérif de Beauce*, Vol.X, Cote : TP11, S12, SS18, localisation : 3 D 025 01-06-001A-01, boîte # 361, p.218.

Pour sa part, la compagnie minière *Reciprocity Mining Company of Canada East* est présente dans 20 transactions comme cédatrice des droits miniers. Après avoir louée à des cultivateurs les terrains où elle s'assure toujours d'avoir un accès à la rivière Gilbert en se réservant cinq arpents de chaque côté de la rivière, les choses vont rondement pour cette compagnie minière financée par des capitaux américains<sup>256</sup>. Entre le 30 mai et le 2 juillet 1864, son représentant sur les berges de la Gilbert, Arthur Rankin, loue d'ailleurs sept terrains miniers dans les lots 16, 18 et 19 DeLéry pour la somme de 475 dollars. Ces opérations minières représentent des cas uniques dans les modalités de transactions. En effet, les cessionnaires n'ont possession de leur terrain que jusqu'au 31 décembre 1864<sup>257</sup>, soit moins de sept mois pour certains. En 1865, c'est une autre location au coût de 25 dollars pour seulement cinq semaines qui est recensée<sup>258</sup>.

C'est aussi à partir de ce moment que la *Reciprocity Mining Company of Canada East* connaît ses premières difficultés importantes sur la Gilbert. La compagnie minière avait construit une dalle de 540 mètres (1800 pieds) pour laver les alluvions sur les lots 16 à 19 DeLéry. Elle louait cette dalle au coût de deux puis un dollars par jour pour chaque utilisateur. Cependant, une subite crue des eaux en juillet emporta la dalle trop fragile<sup>259</sup>. La même année, Rankin connaît des problèmes avec des mineurs qui lui avaient loué un terrain minier dans le lot 18 DeLéry et qui, après la location, refusaient de le quitter<sup>260</sup>.

Quelques années plus tard, Arthur Rankin hypothèque les lots 23 à 29 DeLéry pour le paiement d'une somme de 3 670 dollars pour les droits miniers de certains lots compris dans les cantons de Linière et Marlow, situés sur le chemin reliant la Beauce au Maine<sup>261</sup>.

---

<sup>256</sup> Cette réserve s'applique seulement sur les lots 17 à 19 et 22 à 27 DeLéry.

<sup>257</sup> Voir le notaire public Jean-Ephrem Proulx, référence : 301 817-818, actes notariés # 334 à 338, 343 et 345.

<sup>258</sup> Voir le notaire public Cyprien Blanchet, référence : 301 201, acte notarié # 5065.

<sup>259</sup> William Chapman, *op.cit.*, p.17.

<sup>260</sup> Voir le notaire public Jean-Ephrem Proulx, référence : 301 817-818, acte notarié # 461.

<sup>261</sup> Pierre Poulin a révélé que la *Reciprocity Mining Company of Canada East* possédait des droits miniers sur une superficie de 14 770 acres de terre. Voici comment se répartissent ces droits : 4 200 acres dans

Le 20 juin 1872, deux banquiers et négociants, Charles B. Wright, de Philadelphie, et William G. Morehead, de New-York, engageront des poursuites contre Rankin pour tenter de récupérer une partie de leur capital. C'est dans cette optique que le shérif de Beauce saisit les lots 16 à 19 DeLéry<sup>262</sup>. Les malheurs de Rankin se poursuivent en 1875. Cette fois-ci, c'est au tour d'Alexandre-René DeLéry d'entreprendre des procédures contre Rankin et le 28 avril, ce dernier se fait saisir les lots 22 à 27 et le 29 DeLéry par Thomas-Jacques Taschereau, shérif de Beauce<sup>263</sup>.

En 1881, William Chapman faisait un bilan des activités minières de la *Reciprocity Mining Company of Canada East* dans sa brochure : « Cette compagnie ne paraît pas avoir été favorisée par les circonstances, car les statistiques nous montrent qu'elle a dépensé de 12 000 à 15 000 dollars, pendant qu'elle n'a extrait de l'or que pour 2 500 dollars »<sup>264</sup>. Selon d'autres, la *Reciprocity Mining Company of Canada East* en aurait extrait une bien plus grande quantité<sup>265</sup>.

Les agents fonciers les plus actifs du côté des cessionnaires sont William Peter et William Perfect Lockwood avec 30 acquisitions de terrains entre 1868 et 1873. Dans 28 de ces transactions, ces actionnaires majoritaires et représentants de la *Canada & North West Land & Mining Co. Limited* font directement affaire avec la *DeLery Gold Mining*

---

Whitton dont environ 11 kilomètres sur la rivière Chaudière, 2 200 acres dans Spalding dont 7.5 Km sur les rivières Nebuellis et Kokombis, 2 000 acres dans le canton de Ware dont 11 Km sur le rivière Etchemin, 1 000 acres dans Langevin dont 3 Km sur la rivière Famine, 2 070 acres dans Linière et Marlow incluant les rivières du Loup, Lindsay et le ruisseau Kempt, en plus de détenir les droits de 100 acres dans la paroisse de Saint-François (Beauceville) sur la Gilbert, pour un total de 14 770 acres incluant 90 Km d'emprise sur les rives des divers cours d'eau. Voir Pierre POULIN, *op.cit.*, note 246, p.115.

<sup>262</sup> ANQ à Québec, *Registre des ventes et procès verbaux du Shérif de Beauce*, Vol.X, Cote : TP11, S12, SS18, localisation : 3 D 025 01-06-001A-01, boîte # 361, p.188. Notons que le shérif saisira également, à la poursuite de ces deux hommes, les lots 40 à 47 du 3<sup>e</sup> Rang, 39 à 42 et 47 à 49 du 4<sup>e</sup> rang et 49 et 50 du 5<sup>e</sup> Rang du canton de Spalding, 22, 23, 57 à 60, 68, 69, 72 à 77 dans le Rang du chemin Kennebec dans le canton de Marlow, 22, 23, 68, 69, 72 à 76 dans un rang du même nom mais cette fois-ci dans le canton de Linière et enfin, 39 à 41a et le lot 43 dans le 2<sup>e</sup> Rang du canton de Spalding. *Ibid.*, p.185 à 187.

<sup>263</sup> ANQ à Québec, *Registre des ventes et procès verbaux du Shérif de Beauce*, Vol.X, Cote : TP11, S12, SS18, localisation : 3 D 025 01-06-001A-01, boîte # 361, p.221.

<sup>264</sup> William Chapman, *op.cit.*, p.17.

<sup>265</sup> Joseph Obalski, *op.cit.*, p.17. Il est reconnu dans les écrits des contemporains et même rapporté par l'inspecteur des mines que certains mineurs ne dévoilaient pas la quantité exacte de l'or extrait puisqu'ils avaient parfois une royauté à remettre sur ce total. Donc, il est avantageux pour eux de ne pas dire la quantité d'or extrait ou la somme équivalente de cet or.

*Company*. Thomas Glover et William Fry utilisent la même stratégie à 12 reprises entre 1867 et 1869. C'est aussi le cas de Edouard W. Nash qui fait affaire à neuf (9) occasions avec cette même compagnie minière entre le 14 juin 1868 et le 2 septembre de la même année.

Aucun de ces derniers agents fonciers n'exercera une emprise comparable aux Lockwood sur le territoire minier de la Gilbert. Leur emprise est à ce point puissante qu'ils en viennent même à contrôler et interdire l'accès à l'exploitation des mines de la Gilbert, ce qui n'est pas sans créer des mécontentements assez sérieux chez les mineurs<sup>266</sup>. Leurs droits miniers s'étendent sur les lots 1 à 34 de la concession St-Georges, 1 à 34 St-Gustave, 1 à 7 Augmentation St-Gustave, 1 à 34 Chaussegros, 1 à 41b DeLéry, 1 à 8b Gentilly, tous les lots Augmentation Gentilly, 1 à 41b St-Charles et 43 à 83 dans le 1<sup>er</sup> Rang Nord-Est<sup>267</sup>.

Le 14 août 1873, William Perfect Lockwood transfère l'ensemble de ses droits miniers, sauf ceux des lots 53 du 1<sup>er</sup> Rang Nord-Est, 7 St-Charles et des parcelles de terrain dans les lots 14 et 15 DeLéry, à la compagnie minière *The Gilbert and Chaudiere Gold Fields and Mining Company Canada Limited* pour la somme exorbitante de 112 500 livres sterling<sup>268</sup>. Les Lockwood continuent cependant de superviser l'exploration et l'exploitation des mines dans la vallée de la Gilbert. Dès l'année suivante, cette compagnie change de nom et porte dorénavant celui de *Chaudiere Gold Fields Co. of Canada*<sup>269</sup>.

Grâce à un jugement de la Cour supérieure du Québec, datant du 18 juin 1889, nous avons été en mesure de savoir ce qu'il advient de la compagnie minière *Chaudiere Gold Fields Co. of Canada*. Le 20 mai 1879, elle avait transféré ses droits acquis précédemment à la compagnie anglaise *The Canada Gold Company Limited*, représentée

---

<sup>266</sup> William Chapman, *op.cit.*, p.18.

<sup>267</sup> Tel que rapporté à la note # 8 du troisième chapitre, la concession DeLéry n'a que 33 lots. De plus, les lots 16-17, 31 à 34 Chaussegros et 17-18 St-Gustave appartient à Glover et Fry, 21 et 22 au Dr James Reed, 16 à 19 et 22 à 29 DeLéry à la *Reciprocity Mining Company of Canada East*.

<sup>268</sup> Voir le notaire public William Bignell, référence : 301 787, acte notarié # 7483.

<sup>269</sup> Joseph Obalski, *op.cit.*, 1898, p.23.

au Canada par un dénommé J.N. Gordon, et William Prudeaux dans un bail sous seing privé à Londres. Prudeaux se retrouve insolvable et la *Chaudiere Gold Fields Co. of Canada* entreprend des procédures judiciaires qui amènent le juge à invalider le bail du 20 mai 1879. Cette compagnie retrouve donc le droit d'exploiter les mines de la Gilbert jusqu'au neuf (9) septembre 1894.

## CONCLUSION

Les habitants de la seigneurie Rigaud-Vaudreuil ont effectué 50 opérations foncières reliées à l'exploitation des mines d'or de la Gilbert après avoir obtenu les droits miniers, ou du moins l'accès aux richesses minérales par les droits superficiaires, de certaines parties de ce territoire. Du côté des compagnies minières et des agents fonciers provenant de l'extérieur de la seigneurie, on dénombre 151 transactions minières.

Parmi l'ensemble des transactions de ce troisième groupe d'agents fonciers, la concession DeLéry est la concession où l'on note le plus grand nombre d'opérations foncières. En effet, 54 % des transactions minières y sont réalisées par les habitants de la seigneurie contre 55,63 % pour le groupe formé par les compagnies minières et les agents fonciers provenant de l'extérieur de la seigneurie. La concession St-Charles suit avec 26 % pour les habitants de la seigneurie contre 27,81 % pour le second groupe.

Jusqu'en 1868, la stratégie foncière adoptée par les habitants de la seigneurie Rigaud-Vaudreuil est différente de celle préconisée par les agents fonciers provenant de l'extérieur des limites administratives de la seigneurie. En effet, avant cette date, le premier groupe vend ses droits miniers alors que le deuxième groupe préfère plutôt les louer. Cependant, cette stratégie foncière change rapidement et, entre 1869 et 1887, nous comptons 51 ventes pour seulement 2 baux pour le groupe composé des compagnies minières et des agents fonciers provenant de l'extérieur de la seigneurie. Ceci rejoint la stratégie des habitants de la seigneurie. C'est aussi dans ce groupe formé des habitants de la seigneurie Rigaud-Vaudreuil que l'on trouve une stratégie foncière unique. Ces derniers ne cèdent pas totalement leurs droits miniers mais seulement une partie par des ventes et des cessions indivis. Cette stratégie leur permet de diminuer les risques face au capital investi et, à quelques reprises, de s'associer avec des mineurs de profession. De plus, cette arrivée de capitaux peut leur permettre d'exploiter les mines plus longtemps.

Les données recueillies sur ces deux groupes nous permettent d'affirmer que l'exploitation des mines d'or de la rivière Gilbert attire essentiellement des cessionnaires non occupés aux travaux agricoles. Ceci est particulièrement vrai pour le groupe d'agents fonciers provenant de l'extérieur de la seigneurie. Outre les compagnies minières, une seule personne déclare avoir un lien économique avec le secteur de l'agriculture. Pour ce qui est des censitaires de la seigneurie Rigaud-Vaudreuil, ce nombre grimpe à 15 (30 %). Ainsi, la présence d'une activité minière dans la vallée de la Gilbert entraîne majoritairement des censitaires de la seigneurie non-occupés aux travaux agricoles et elle cause aussi une certaine mobilité professionnelle puisque 40 % des cédants de ce groupe se déclarent *mineurs*, comparativement à aucun avant le début de la deuxième phase d'exploitation.

Pour ce qui est du premier groupe d'agents fonciers, composé de la famille Chaussegros DeLéry, il apparaît que la découverte du précieux métal jaune dans la Gilbert, en 1846, ne l'empêche pas de remplir son rôle de distributeurs de terres dans la seigneurie. Jusqu'à l'abolition du régime seigneurial en 1854, pas moins de 35 concessions seigneuriales seront effectuées dans notre territoire d'enquête par Charles-Joseph et Alexandre-René Chaussegros DeLéry. Ces concessions leur permettent de tirer des rentes perpétuelles et non rachetables. Par la suite, la stratégie de la famille DeLéry change et, entre 1854 et 1887, elle opte pour la vente de 34 lots dans la vallée de la Gilbert pour une superficie totale de 1 850 arpents au coût moyen de 2,19 \$ l'arpent. Cette stratégie foncière est en soi fort curieuse puisque ces concessions et ces ventes seigneuriales influencent grandement le marché foncier minier. Dans un premier temps, elles introduisent de nouveaux agents fonciers dans une zone à fort potentiel de développement. Dans un second temps, et c'était là le danger d'introduire de nouvelles personnes dans la vallée de la Gilbert, ces censitaires ne reconnaissent ni la mention de réserve des mines dans les actes notariés ni la valeur des lettres patentes reçues par les seigneurs DeLéry en 1846. À la décharge des seigneurs DeLéry, il faut préciser qu'ils n'avaient cédé ou vendu que les droits superficiaires aux censitaires venus s'établir. La découverte de l'or et la possibilité de faire fortune changent les modalités de transactions.

Même s'ils n'occupent plus cette position enviable et stratégique que leur conférait le titre de plus grands agents fonciers de la seigneurie Rigaud-Vaudreuil avec une participation de 26,87 % de l'ensemble des opérations foncières agricoles, les seigneurs DeLéry continuent de jouer un rôle passablement actif dans le marché foncier minier de la rivière Gilbert comme en témoignent leur implication dans 6,57 % de ces transactions. Ils adoptent une stratégie foncière qui consiste à vendre les droits superficiaires donnant accès au tréfonds minéral de lots vierges. Cette stratégie basée sur la vente est en fait calquée sur celle des censitaires de la vallée de la Gilbert. Comme deuxième stratégie, les seigneurs DeLéry spéculent en achetant à bas prix du shérif de Beauce des terrains miniers de gens éprouvant des difficultés financières ou ayant jugé que le terrain était trop pauvre en or pour acquitter le restant de la somme due. Catherine Charlotte Éliisa Couillard, veuve d'Alexandre-René C. DeLéry, se départira de deux de ces lots avec un profit de près de cinq fois le coût d'achat. Enfin, la famille DeLéry veille scrupuleusement sur ses droits fonciers, comme en témoignent les deux protêts intentés contre des censitaires qui voulaient usurper leurs droits miniers.

Ainsi, même si la famille DeLéry a fait des concessions et des ventes seigneuriales qui lui ont occasionné des ennuis, et par le fait même, peut-être fait perdre des sommes d'argent assez considérables en tant que propriétaire des droits superficiaires, il demeure qu'elle exerce encore un contrôle total sur l'accessibilité aux terres vierges de ce territoire. Lorsque le besoin s'en fait sentir, elle n'hésite pas à recourir à des moyens plus drastiques comme celui de déposer des protêts qui peuvent conduire à des poursuites judiciaires au civil et au criminel contre les fautifs.

Pour leur part, les censitaires de la vallée de la rivière Gilbert sont impliqués dans 196 opérations qui représentent 47,69 % de l'ensemble des transactions minières. L'exploitation des mines d'or de la Gilbert aurait dû avoir un effet beaucoup moindre sur les censitaires de la vallée de la Gilbert puisqu'ils ne sont que propriétaires des droits superficiaires. Cependant, devant l'imbroglio juridique des droits du sol et de ceux du sous-sol, nous avons vu, au cours de ce chapitre, que les censitaires de la vallée de la rivière Gilbert ont joué un rôle très actif dans le marché foncier minier, comme en

témoigne le nombre impressionnant de transactions minières recensées. Toutefois, il faut préciser que ce sont surtout les censitaires dont la propriété foncière borne la rivière Gilbert (93,37 %) et qui, par surcroît, ont leur lot dans les concessions DeLéry et St-Charles (83,67 %) qui sont le plus impliqués dans ce marché foncier.

Nous avons également vu au cours de ce chapitre que la définition des droits de propriété influence grandement le moment de la participation des censitaires de la vallée de la Gilbert au marché foncier minier. C'est pendant une période où il y a absence quasi complète de lois minières au Bas-Canada (1863-1865) et en période de contestation des titres miniers par le gouvernement du Québec (1878-1883) que 75 % des transactions foncières sont effectuées par ce groupe.

Leur stratégie foncière est forte simple. En fait, les censitaires de la vallée de la rivière Gilbert agissent comme s'il n'y avait pas de distinction entre les droits superficiaires et ceux du tréfonds minéral. Ils optent légèrement davantage pour la vente - même au risque de ne plus pouvoir participer au développement futur de l'industrie dans cette zone géographique - que pour la location (84 versus 70) de leurs droits superficiaires donnant accès aux richesses minérales. Comme dernière stratégie de ce groupe, l'acquéreur doit généralement acquitter le cens et la rente seigneurial au prorata de la superficie concédée par le censitaire de la vallée de la Gilbert.

Les faits marquants pour les cessionnaires sont sans aucun doute l'appropriation des droits miniers par des agents fonciers provenant de l'extérieur de notre territoire d'enquête ainsi que par des gens affirmant n'avoir aucun lien économique avec le secteur de l'agriculture. Dans les transactions foncières impliquant la famille DeLéry, 71,43 % des cessionnaires proviennent de l'extérieur des limites administratives de la seigneurie Rigaud-Vaudreuil. Dans celles où se sont les censitaires de la vallée de la rivière Gilbert et les habitants de la seigneurie qui sont impliqués, c'est près de 64 % des cessionnaires qui proviennent de l'extérieur. Ce pourcentage grimpe même à 84,11 % dans les 151 opérations foncières minières impliquant les compagnies minières et les agents fonciers

provenant de l'extérieur de la seigneurie<sup>270</sup>. Le noyau d'acheteurs est donc étranger en grande partie à la vallée de la Gilbert.

Pour ce qui est des liens économiques avec le secteur de l'agriculture, 71,43 % des cessionnaires des droits superficiaires et miniers de la famille DeLéry déclarent ne pas avoir de lien économique avec l'agriculture. Du côté des censitaires de la vallée de la rivière Gilbert et des habitants de la seigneurie Rigaud-Vaudreuil, le pourcentage est de 84 %. Quant aux compagnies minières et aux agents fonciers provenant de l'extérieur de la seigneurie c'est dans une proportion de 94,70 % que les cessionnaires affirment ne pas avoir de lien économique avec l'agriculture.

En terminant, mentionnons qu'au début de la deuxième phase de l'exploitation minière, nous ne retrouvons que des clauses « générales » dans les transactions minières. Avec l'arrivée des Lockwood, on voit apparaître des clauses particulières dans les actes notariés. Cependant, c'est véritablement entre 1877 et 1883 que l'on voit apparaître celles-ci dans un plus grand nombre d'actes notariés. Ces clauses demeurent toutefois en nombre minoritaire dans l'ensemble des opérations foncières de nature minière.

---

<sup>270</sup> Il faut se rappeler que ces données sont rassemblées à partir des transactions des cédants.

## Conclusion

Cette étude de la propriété foncière dans la vallée de la rivière Gilbert a permis de dégager plusieurs constats relatifs aux effets occasionnés par la présence d'une activité minière, entre 1846 et 1887, dans cette portion géographique de la seigneurie Rigaud-Vaudreuil.

Un premier constat vient valider en partie notre hypothèse qui présumait que la découverte de l'or en 1846 dans la rivière Gilbert avait entraîné une hausse considérable des opérations foncières que la perspective, réelle ou erronée, de s'enrichir rapidement venait stimuler dans cette région en cours de développement agricole. Il a été démontré que la première phase d'exploitation des mines d'or, qui se déroule entre 1846 et 1860, n'avait pas permis de créer un marché foncier minier dans la vallée de la rivière Gilbert. Ceci invalidait notre hypothèse et laissait présager que cette première phase d'exploitation n'avait eu aucun effet dans notre territoire d'enquête. Cependant, grâce à l'enregistrement systématique des opérations foncières retrouvées, nous avons été en mesure de cerner une stratégie foncière des censitaires de la vallée de la Gilbert qui démontrait que la découverte de l'or avait bel et bien eu un impact dans ce territoire entre 1846 et 1860. En effet, peu d'opérations foncières de nature agricole visant l'établissement d'enfants sont répertoriées avant 1854, année où la *Compagnie des mines de la Chaudière* cesse ses activités dans la Gilbert. Après cet échec, on note une augmentation des legs des biens fonciers familiaux dans la vallée de la Gilbert. Nous aurions pu croire à une simple coïncidence, mais il a également été démontré au cours de cette étude que les périodes prospères de l'exploitation des mines d'or influençaient le moment de la cession ou de la donation agricole.

Si cette première phase d'exploitation vient invalider une partie de notre hypothèse, il en est tout autrement pour les deux phases subséquentes. La découverte des frères Poulin et de leur beau-frère Narcisse Rodrigue, en mai 1863, entraîne une véritable ruée vers l'or, moindre que celles des mines de la Californie ou du Klondike mais quand

même très importante pour cette région rurale du Québec. C'est d'ailleurs à partir de ce moment que l'on note la création d'un marché foncier relié exclusivement aux travaux miniers dans la vallée de la Gilbert et, par le fait même, une hausse considérable des opérations foncières dans cette aire géographique.

Nous présumions également, au début de cette étude, que l'implication graduelle du gouvernement au niveau des droits de propriété influencerait de façon positive le marché foncier minier de la Gilbert. La réalité s'est avérée tout à fait le contraire. Les transactions foncières ne seront jamais aussi nombreuses que lors des moments où l'on retrouve une contestation ou tout simplement une absence de lois. En effet, entre 1863 et 1868, la propriété du sol n'est pas clairement établie et lorsque le gouvernement, pris de court, balbutie l'*Acte des mines d'or de 1864*, il ne règle en rien la question puisque cette loi ne partage pas les droits superficiels de ceux au tréfonds minéral. Malgré cette tentative par le gouvernement d'éclaircir les droits de tous et chacun, les censitaires de la vallée de la Gilbert font fi de cette loi et de plus, ils ne reconnaissent pas la valeur des lettres patentes que la famille Chaussegros DeLéry a reçues en 1846. L'autre période où l'on note de nombreuses transactions foncières, c'est-à-dire entre 1878 et 1883, correspond au moment où le gouvernement concède des licences d'exploitation sur un territoire qu'il a déjà concédé par lettres patentes et où il tente de faire invalider ces mêmes lettres patentes devant les tribunaux de la province. L'*Acte des mines de 1880*, même s'il différencie enfin les droits du sol de ceux au sous-sol, n'a aucune incidence sur le marché minier dans notre territoire d'enquête car il ne touche que les terres de la Couronne et non les terres de propriété privée déjà concédées. Les censitaires établis dans la vallée de la rivière Gilbert vendent et/ou louent alors le droit de passage et d'accès aux richesses minérales.

En décembre 1883, le jugement de la Cour supérieure du Québec qui confirme la valeur des lettres patentes de la famille Chaussegros DeLéry et qui expose tout mineur exploitant des richesses minérales illégalement à des poursuites judiciaires est véritablement l'élément qui influence le plus le marché foncier minier de la Gilbert. À partir de ce moment, les transactions foncières reliées à l'exploitation des mines

périlclitent. Durant les années subséquentes, l'exploitation de la Gilbert ne ressemble en rien aux années précédentes. Lorsqu'elle fonctionne, l'activité des mines tourne au ralenti. Quelques compagnies tentent leur chance sur la rivière Gilbert, notamment, l'*American Gold Mining Company* de Boston, qui exploite le lot 18 DeLéry; la *Compagnie d'exploitation des mines d'or Gilbert-Beauce* établie sur les lots 15, 16 et 17 de la même concession; la *Compagnie Franco-Canadienne*, sur le lot 14 DeLéry, en 1899; et la *Beauceville Gold Mining Company*, sur les lots 74 et 75 du 1<sup>er</sup> Rang Nord-Est, en 1906. Ces compagnies cessent rapidement leurs activités faute de gravier à forte teneur aurifère.

Au niveau des droits relatifs à la propriété foncière, ce mémoire présente également des éléments tout à fait particuliers et uniques par rapport aux autres études du genre au Québec.

En effet, le cadre spatial où se trouve la rivière Gilbert est une seigneurie qui appartient à la famille Chaussegros DeLéry depuis 1772. Des actes notariés portant sur des concessions seigneuriales démontrent que, dès la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle, les seigneurs Chaussegros DeLéry se réservaient, ainsi qu'à leurs descendants, toutes espèces de mines et métaux découverts et à découvrir dans la seigneurie. Le censitaire n'avait donc d'autres choix que de reconnaître cette mention de réserve en acceptant une terre dans la seigneurie Rigaud-Vaudreuil. Cependant, même si la famille C. DeLéry possédait déjà cette clause spécifique, elle s'empresse, suite à la découverte d'une pépite d'or par un censitaire, de demander les droits exclusifs d'exploitation des mines ou de tout autre métal précieux dans les limites administratives de la seigneurie. Le gouvernement leur concédait ce droit par lettres patentes le 18 septembre 1846. La famille C. DeLéry avait donc la mainmise à perpétuité, du moins le croyait-elle à l'époque, sur les richesses minérales de la seigneurie. Cependant, les censitaires ne reconnaissent pas ces droits et cela, dès le début de la deuxième phase de l'exploitation minière à l'été 1863.

La période chronologique couverte par cette étude est également particulière. En effet, la première découverte d'or dans cette région survient avant que le gouvernement

ait légiféré sur les droits miniers. C'est même la ruée vers l'or de la rivière Gilbert qui va forcer le gouvernement du Bas-Canada à agir en créant l'*Acte des mines d'or* en 1864. L'éclaircissement des droits fonciers vient influencer le rythme des découvertes dans notre territoire d'enquête. Cette première loi sur les richesses minérales incite des exploitants miniers, en particulier les Lockwood, à s'accaparer de grandes étendues de territoire minier dans la seigneurie Rigaud-Vaudreuil. Le colonel Arthur Rankin, actionnaire et représentant de la *Reciprocity Mining Company of East Canada*, compagnie minière financée par des capitaux américains, va même s'accaparer de plusieurs milliers d'arpents en Beauce et en Estrie. Il n'y a aucun doute que cette emprise foncière sur des portions géographiques importantes de la vallée de la Gilbert influence le rythme des découvertes de l'or dans ce territoire. Ceci est particulièrement vrai pour les Lockwood qui refusent de louer des portions de lots, préférant explorer systématiquement le territoire pour ensuite pouvoir l'exploiter de façon profitable.

C'est cependant avec surprise que nous avons remarqué que la définition des droits de propriété par le gouvernement influençait de façon négative le marché minier de la Gilbert. Tel que mentionné précédemment, ce marché ne sera jamais aussi prospère qu'au moment où les censitaires ne reconnaissent pas la valeur des droits miniers des seigneurs Chaussegros DeLéry, soit entre 1863-1868, ou lorsqu'il y a contestation de ces mêmes titres par le gouvernement entre 1878 et 1883.

Il a également été démontré au cours de cette étude que la tentative du gouvernement de retirer des rentes par le biais de licences d'exploitation et par le paiement de redevances de l'ordre de 2,5 % sur le minerai brut n'a eu aucun effet dans la vallée de la rivière Gilbert. Peu importe la définition des droits de propriété, plusieurs orpailleurs travaillaient sans licence et/ou ne payaient tout simplement pas les sommes dues au gouvernement.

Il nous est aussi apparu, au cours de nos recherches, que ce ne sont pas toutes les propriétés foncières de la vallée de la Gilbert qui enregistrent des transactions minières. De plus, le nombre d'opérations varie énormément selon la zone géographique et la phase

d'exploitation. Ainsi, ce sont principalement les lots bornant (91,95 %) la rivière Gilbert et ceux compris dans les concessions DeLéry et St-Charles (81,55 %) qui subissent le plus grand nombre d'opérations foncières reliées à l'exploitation des mines.

Le morcellement de la propriété foncière dû à l'exploitation des mines d'or représente une autre répercussion majeure de la présence d'une activité minière dans la vallée de la Gilbert. Des stratégies successorales visant l'établissement d'enfants avaient bien entraîné des subdivisions de lots avant le début de la deuxième phase de l'exploitation minière. Cependant, il a été démontré que l'espace foncier où l'intensité des transactions minières est la plus élevée est aussi l'espace où l'on retrouve le plus grand nombre de subdivisions de lots.

La comparaison entre les opérations foncières et minières nous a également permis de voir que l'exploitation des mines de la Gilbert a créé une expansion de l'oekoumène de notre territoire d'enquête. Des opérations minières ont été recensées sur des lots vierges de toutes transactions agricoles. Ce phénomène a été aperçu dans les concessions St-Gustave et Augmentation St-Gustave à partir de la deuxième phase d'exploitation.

Cette étude a aussi permis de dégager un constat unique parmi l'ensemble des études québécoises portant sur la transmission familiale du patrimoine foncier. En effet, grâce à la nature de l'opération et tenant compte du moment de la transaction, il nous est apparu évident que la conjoncture minière influençait grandement le moment de la cession ou de la donation des biens fonciers familiaux. Il est ressorti qu'en période de contraction du marché foncier minier, le volume des cessions et des donations agricoles est beaucoup plus important qu'en période de rétraction de ce même marché. La spécificité de ce constat provient du fait que la loi de l'offre et de la demande s'applique à l'intérieur des familles. Comme démontré précédemment, cette stratégie foncière des parents en est une à court terme qui viserait à assurer financièrement leur retraite. Cependant, nous croyons qu'à moyen et long terme, les agriculteurs de la vallée de la

Gilbert ont le même but que les agriculteurs ayant fait l'objet d'études similaires, c'est-à-dire maximiser la richesse transférable à leurs enfants.

Le quatrième chapitre, portant sur l'identification et la composition de chaque groupe d'agents fonciers, a permis de percevoir les stratégies foncières dominantes pour chacun des ces groupes. Ainsi, la famille Chaussegros DeLéry, qui occupe une position stratégique de par son rôle de seigneurs de la seigneurie Rigaud-Vaudreuil, contrôle le rythme et le développement de l'expansion de la population dans les limites administratives de la seigneurie. Elle occupe donc une place prépondérante dans le marché foncier agricole. Ce contrôle influence même le marché minier en restreignant le nombre d'agents fonciers aptes à transiger et aussi, par le fait même, les découvertes d'or dans notre territoire d'enquête. La famille Chaussegros DeLéry n'hésite d'ailleurs pas à intenter des procès contre les indésirables qui tentent de s'accaparer des lots sans son consentement.

Du côté du marché foncier minier, nous avons vu que la famille Chaussegros DeLéry avait sous-estimé la découverte de l'or en 1846 en effectuant autant de concessions (35) et de ventes (34) dans la vallée de la Gilbert. Au cours de la deuxième et de la troisième phase d'exploitation, elle calque une stratégie foncière utilisée par les censitaires de notre territoire d'enquête en vendant les droits superficiels de lots vierges afin que l'acquéreur des droits au tréfonds minéral puisse y accéder. Les seigneurs C. DeLéry jouent également un rôle actif en spéculant dans le marché foncier minier en rachetant du shérif de Beauce les droits superficiels et parfois ceux du sous-sol.

Pour leur part, les censitaires de la vallée de la Gilbert optent pour une stratégie foncière qui consiste à vendre et louer les droits superficiels de leur lot, ou du moins un droit d'accès aux richesses minérales, de ce lot. De leur côté, les agents fonciers du troisième groupe, composé des habitants de Saint-François, des compagnies minières et des agents fonciers provenant de l'extérieur des limites administratives de la seigneurie, utilisent une stratégie foncière quelque peu différente des censitaires de la vallée de la Gilbert. Les habitants de Saint-François vendent leurs droits pendant les deuxième et

troisième phase de l'exploitation des mines, alors que les compagnies minières et les agents fonciers provenant de l'extérieur de la seigneurie louent leurs droits miniers jusqu'en 1868 pour ensuite les vendre.

Nous avons aussi constaté que la présence d'une activité minière dans la vallée de la rivière Gilbert avait eu un effet au niveau des modalités de transaction. En effet, même si elles demeurent en nombre minoritaire (21/445), il n'en reste pas moins qu'à aucun moment avant la deuxième phase de cette exploitation nous n'avions observé des clauses particulières entre les cédants et les cessionnaires. Nous avons également remarqué que les cessionnaires forment un noyau d'acheteurs étrangers à la seigneurie et qu'ils occupent des emplois non reliés au secteur économique de l'agriculture. D'ailleurs, la majeure partie de l'appropriation des droits miniers dans la vallée de la Gilbert et dans la seigneurie se fait par eux.

Après avoir traité des différents constats de cette étude, il importe de replacer en perspective les résultats obtenus.

Dans un premier temps, mentionnons les difficultés rencontrées dans la constitution de la base de données. Reconstituer la propriété foncière avant la mise en place de l'Index aux Immeubles est d'une grande complexité. En effet, l'utilisation de l'Index aux Noms qui précède l'Index aux Immeubles est des plus chaotique. Dans l'Index aux Noms, les informations sont inscrites selon la première lettre du nom de famille de l'individu alors que dans celui aux immeubles, peu importe le propriétaire, les données sont enregistrées par lot. Même les subdivisions sont répertoriées dans l'historique de l'immeuble. Chercher un nom en particulier, comme nous avons dû le faire pour plusieurs centaines de noms, et dans une calligraphie médiocre à certaines occasions, demande un niveau d'attention très élevé de la part du chercheur. Il arrive parfois que le chercheur ne puisse compléter sa chaîne de titres fonciers lorsque des informations sont inscrites sous le « surnom » de l'individu. Grâce au fonds d'archives de la famille Chaussegros DeLéry, nous avons trouvé une mention d'un individu s'appelant Jean Boissonnault dit St-Onge. Dans l'Index aux Noms, nous avons retrouvé des données

sous son nom et sous son surnom. Ainsi, la seule utilisation de l'Index aux Noms constitue une limite importante pour quiconque voudrait reconstituer la propriété foncière d'un immeuble pendant la majeure partie du XIX<sup>e</sup> siècle. Pour notre part, nous avons pu assurer la fiabilité de notre base de données par l'exploitation des archives seigneuriales précédemment mentionnées et par le dépouillement systématique des greffes de notaires ayant exercé dans la région.

Actuellement, avec les moyens dont le chercheur dispose, il demeure utopique de prétendre reformuler complètement une chaîne de titres fonciers du XIX<sup>e</sup> siècle. En effet, plusieurs transactions foncières ont été effectuées sous seing-privé ou encore les individus ont attendu plusieurs années et/ou de nombreuses transactions les concernant avant de faire enregistrer l'ensemble de ces opérations foncières au Bureau de la publicité des droits de leur région. Cependant, dans le cas de notre étude, ces points ne s'appliquent guère puisque les censitaires étaient tenus, selon les contrats de concessions ou de ventes seigneuriales, à l'enregistrement de toutes transactions foncières dans les trente jours suivant une mutation foncière. Advenant une non déclaration, le seigneur pouvait annuler toute transaction.

Ce point est particulièrement justifié pour les opérations touchant le marché agricole. Pour ce qui est de la reconstitution du marché foncier minier, il aurait été très intéressant d'avoir accès aux archives de la *DeLery Gold Mining Company* et des différentes compagnies des Lockwood. Nous ignorons ce qu'il est advenu de ces archives. Peut-être sont-elles aux États-Unis en ce qui concerne la *DeLery Gold Mining Company* et en Angleterre pour les compagnies des Lockwood ? L'hypothèse de la destruction pure et simple n'est également pas à écarter. Ceci fait partie des contraintes inhérentes à ce type d'étude.

Cependant, certaines limites ont dû être imposées pendant la réalisation de l'étude. En effet, devant l'envergure démesurée que prenait ce mémoire, nous avons dû, après consultation avec notre directeur, laisser tomber la partie portant sur la valeur de la terre ainsi que celle sur les liens de parenté déclarés dans les transactions.

Une autre limite provient du fait que ce n'est qu'une petite partie de la seigneurie Rigaud-Vaudreuil qui est couverte par cette étude. Il aurait été très intéressant de comparer nos constats avec les autres endroits de la seigneurie où il y a eu une tentative d'exploitation minière, notamment aux Rapide-du-Diable où était installé le fameux village « de la punaise ». Ce nom était donné à cet endroit du fait que plusieurs mineurs y résidaient et que l'hygiène y était largement déficiente. Avec l'étude d'autres portions de la seigneurie, nous aurions également pu comparer les effets de la présence d'une activité minière sur la transmission des acquis fonciers familiaux. Cependant, à notre défense, nous croyons que le caractère monographique de cette étude et l'approche systématique des opérations foncières nous a permis d'éclairer en profondeur, par les transactions agricoles et minières, l'histoire de la propriété foncière de la rivière la plus exploitée à cette époque et même, à ce jour, en Beauce.

La rivière Gilbert a produit à elle seule près des trois quarts des deux à trois millions de dollars d'or recueillis à cette époque en Beauce<sup>271</sup>. Rappelons-nous qu'à ce moment, l'or se transigeait sur les marchés mondiaux entre 17 et 18,50 dollars l'once. À la fin des années 1970 et au début des années 1980, il se transigeait entre 300 et 450 dollars l'once. Donc, nous pouvons affirmer que la quantité d'or retrouvée dans la vallée de la rivière Gilbert est fort appréciable et digne de mention.

Au niveau local, l'exploitation des mines d'or de la rivière Gilbert a donc constitué un puissant moteur économique pour la seigneurie Rigaud-Vaudreuil. En effet, plusieurs personnes en tiraient un revenu en travaillant comme salariés pour une compagnie minière, de nombreux agriculteurs y prospectaient les berges et le lit de la rivière à temps plein ou partiel et d'autres y trouvaient un revenu supplémentaire en vendant du bois pour alimenter les chaudières des « machines » à vapeur ou pour boiser les puits souterrains. De plus, des témoins de l'époque tels que F.T. Judah, James M. LeMoine et William Chapman rapportent que des auberges, des hôtels et de nombreuses

---

<sup>271</sup> Certains auteurs estiment que l'exploitation de l'or en Beauce aurait permis de recueillir pour deux millions de dollars entre 1840 et 1920. Selon le géographe Fernand Grenier, ce serait même trois millions de dollars. Fernand Grenier, *op.cit.*, p.163.

maisons sont en construction pour décrire l'effervescence économique qui règne dans la seigneurie.

Si au niveau local, l'exploitation des mines d'or de la Gilbert a contribué au développement économique de la région, les choses sont d'un tout autre ordre au niveau provincial. Jean Hamelin résume bien l'importance du secteur minier dans l'ensemble de l'économie québécoise au XIX<sup>e</sup> et au début du XX<sup>e</sup> siècle : « la valeur de la production des industries minières n'atteint un million de dollars que dans les années 1880. Elle n'est encore estimée qu'à 2,9 millions en 1901. À peine trois mille ouvriers, dont la plupart ne travaillent que l'été, tirent des mines leur subsistance. C'est le secteur de l'économie québécoise qui dépend le plus des capitaux et des marchés étrangers. Il illustre bien le problème majeur de l'économie québécoise qui, pour progresser, a besoin de la demande extérieure »<sup>272</sup>. En réalité, la ruée vers l'or de la Gilbert, au même titre que celle vers la Californie ou la Colombie-Britannique, survient pendant une phase de l'industrie minière que l'historien Jeremy Mouat qualifie de « période d'exploitation préliminaire »<sup>273</sup>. Ce n'est que dans le deuxième quart du XX<sup>e</sup> siècle que l'industrie minière canadienne va véritablement prendre son envol.

Enfin, il serait très intéressant que d'éventuels chercheurs se penchent sur les différentes répercussions qu'a eu la découverte de l'or en Abitibi-Témiscamingue au début du XX<sup>e</sup> siècle. La cueillette des données serait facilitée par le fait que le gouvernement était seul propriétaire des lots à cette époque. Donc, l'enregistrement des opérations foncières était directement reproduit dans l'Index aux Immeubles. Au niveau local, un chercheur pourrait tenter de cerner les répercussions économiques qu'a eues l'exploitation minière des différents cours d'eau dans la seigneurie Rigaud-Vaudreuil. Nous pouvons présumer que cette exploitation a fourni un débouché pour les surplus agricoles de la seigneurie. De plus, elle a probablement contribué à une co-intégration accélérée de l'économie agro-forestière de la seigneurie dans l'économie capitaliste nord-américaine. Nous pouvons aussi nous interroger sur l'influence sociale et économique

---

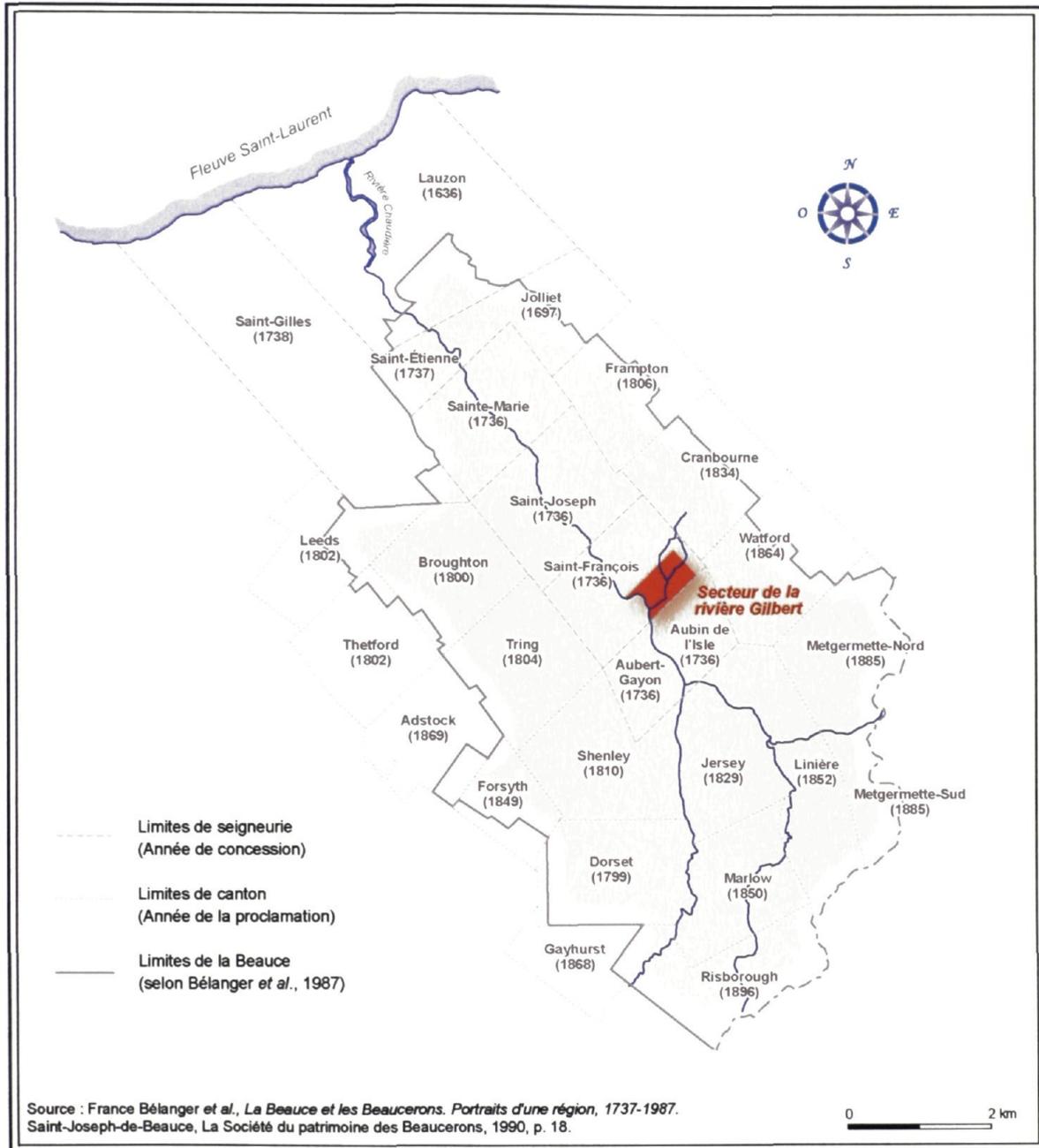
<sup>272</sup> Jean Hamelin et Yves Roby, *Histoire économique du Québec, 1851-1896*, Montréal, Fides, 1971, p.258.

<sup>273</sup> Voir Jeremy Mouat, *Metal mining of Canada, 1840-1950*, Ottawa, National Museum of Science and Technology, 2000, p.V.

qu'a exercé Saint-François-de-Beauce sur ses voisins beaucerons de Saint-Georges, Saint-Joseph et Sainte-Marie-de-Beauce.

# Annexe A-1

## La Beauce, ses seigneuries et ses cantons



## Annexe A- 2

Variables retenues lors de la création de la grille d'analyse des sources servant à l'étude de la propriété foncière dans la vallée de la rivière Gilbert entre 1840 et 1887

Variables neutres	Variables des cédants	Variables des cessionnaires
<ul style="list-style-type: none"> <li>- numéro d'enregistrement</li> <li>- lots bornant</li> <li>- lots limitrophes</li> <li>- concession</li> <li>- année</li> <li>- mois</li> <li>- jour</li> <li>- liens de famille déclarés</li> <li>- nature de l'opération</li> <li>- superficie</li> <li>- somme impliquée</li> <li>- notaire impliqué</li> <li>- # de l'acte notarié</li> <li>- autres-spécification</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nom de famille</li> <li>- prénom</li> <li>- provenance</li> <li>- codage-provenance</li> <li>- profession</li> <li>- codage-profession</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nom de famille</li> <li>- prénom</li> <li>- provenance</li> <li>- codage-provenance</li> <li>- profession</li> <li>- codage-profession</li> </ul>

Source : Base de données, rivière Gilbert : 1840-1887

**H. HAGENS & CO.**

---

**\$ 100**  
**DE RÉCOMPENSE.**  
**AVIS.**

Toute personne passant sur le terrain de la Seigneurie de St. François, Comté de Beauce, dans le but de miner ou d'emporter des minéraux, sera poursuivie d'après la loi; et toute personne qui donnera des informations prouvant la culpabilité de quelque personne qui aurait ainsi transgressé cet avis, recevra \$100 de récompense.

**H. HAGENS & CIE.**

Note : Références historiques perdues

## Bibliographie :

### Sources utilisées :

#### *Dépôt d'archives :*

- Archives de la publicité des droits de Beauceville
- Fonds Famille Chaussegros DeLéry aux A.N.Q. à Québec. (cote : P 386)
- Greffes des notaires suivants :
  - Cyprien Blanchet
  - Louis-Cyprien Blanchet
  - François-Xavier Ponsant
  - Jean-Ephrem Proulx
  - François Verrault
- Registre des ventes et procès verbaux du Shérif de Beauce aux A.N.Q. à Québec. (cote : TP11, S12, SS18)

#### *Sources imprimées :*

ANDERSON, William J. *The Valley of the Chaudière : Its Scenery and Gold Field*. Québec, *Morning Chronicle*, 1872, 38 p.

ANONYME. « Gold in Canada, the Chaudiere Valley and its Mineral Wealth », *Morning Chronicle*, Québec, (Februrary 1880 ), p.91.

ANONYME. *Les mines d'or du Bas-Canada ou Guide du mineur : contenant d'importants renseignements sur les mines de la Chaudière*. Québec, Imprimé par Elzéar Vincent, 1864, 26 p.

BADDELEY, W.W. « Discovery of Gold in Lower Canada », *American Journal of Science*, Vol.XXVIII, N°1, 1835, p.112-115.

BOUCHETTE, Joseph. « Vaudreuil », *A Topographical Dictionnary of the Province of Lower Canada*. Londres, Longman et al., 1832. XII-360 p.

CHALMERS, Robert. « La région aurifère de la partie sud-est de Québec », *Rapport annuel de la Commission géologique du Canada*. Vol.X, Ottawa, S.E. Dawson, Section J, 1897, p.76-109.

CHAPMAN, William. *Les mines d'or de la Beauce*. Lévis, Mercier et Cie., 1881, 64 p. DAWSON, William McDonnell. Memorandum in relation to the gold mines of the Chaudiere, New-York, C.S. Westcott and Co. Printers, 1865, 16 p.

ELLS, R.W. « Rapport sur les ressources minérales de la province de Québec », *Rapport annuel de la Commission géologique du Canada*. Vol.4, Ottawa, Brown Chamberlain, Section K, 1890, p.63-84.

FORTIN, P. *Rapport du Commissaire des terres de la Couronne de la province de Québec pour les douze derniers mois expirés le 30 juin 1873*. Montréal, La Minerve, 1873, 75 p.

JUDAH, F.T. « Mines d'or, Bas-Canada », *Extraits du Rapport du Commissaire des terres de la Couronne du Canada pour le semestre expiré le 30 juin 1864*. Québec, Hunter, Rose et Lemieux, 1865, 11 p.

JUDAH, F.T. *Rapport sur les mines d'or de la Chaudière, Bas-Canada*. Québec, Hunter, Rose et Lemieux, ( septembre 1863), 6 p.

Le MOINE, James Macpherson. *L'album du touriste : archéologie, histoire, littérature, sport : Québec*. Québec, Imprimé par A.Côté, 1872, 385 p.

MERCIER, J.X. *Rapport général du Ministère de la Colonisation, des Mines et des Pêcheries de la province de Québec pour l'année finissant le 30 juin 1910*. Québec. Louis V. Filteau, 1910, p.129-135.

MICHEL, Auguste. *Rapport de M. Michel sur les mines d'or de la Chaudière à M.M. les directeurs de la DeLery Gold Mining Company*. Presses Augustin Côté et Cie., 1866, 8 p.

MICHEL, Auguste. *Rapport sur la région aurifère du Bas-Canada par M. A. Michel à Sir. W.E. Logan, F.R.S.*, Montréal, M. Longmoore et Co. Printers, (1<sup>er</sup> février 1866), 34 p.

OBALSKI, Joseph. *Mines et minéraux dans la province de Québec*. ( S.l. ; s.n. ), 1890, 175 p.

OBALSKI, Joseph. *Or dans la province de Québec, Canada*. Département de la colonisation et des mines, Québec, (juin 1898), 84 p.

*Résumé du discours prononcé par l'Honorable M.Flynn lors de la deuxième lecture du Projet de loi concernant les mines*, ( S.l ; s.n), ( 9 septembre 1880), 7 p.

WIALLARD, Paul. *Mémoire sur les gisements aurifères du comté de la Beauce, province de Québec, Canada*. Paris, Grande Imprimerie, 1882, 50 p.

## *Bibliographie portant sur la ruée vers l'or*

### Ouvrages :

BACKHOUSE, Frances. *Women of the Klondike, Vancouver, Whitecap*. Booter, 1995, XI-211p.

BÉLANGER, France et al. *La Beauce et les Beaucerons. Portraits d'une région, 1737-1987*. St-Joseph-de-Beauce, La Société du patrimoine des Beaucerons, 1990, p.381.

BOURQUE, Madeleine et Berchmans POULIN, *La Touffe de Pin. Cinquantenaire de la paroisse Notre-Dame-de-la-Providence : 1925-1975*. (S.l : s.n), 1975, 189 p.

GARANT, André. *Saint-François de Beauce, je me souviens...*. Beauceville, Imprimerie l'Éclaireur, 1985, 767 p.

GAUTHIER, Michel. *Histoire des mines métalliques de l'Estrie-Beauce*. Ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles du Québec, 1988, 37 p.

INNIS, Harold A. « Settlement and the Mining Frontier », *Settlement and the Forest Frontier in Eastern Canada*. Vol. 9, Toronto, MacMillan, 1936, p.167-413. Coll. Canadian Frontiers of Settlement.

LESSARD, Pierre. « Notre-Dame-des-Pins », dans France BÉLANGER et al., *La Beauce et les Beaucerons. Portraits d'une région, 1737-1987*. St-Joseph-de-Beauce, La Société du patrimoine des Beaucerons, 1990, p.381.

POMERLEAU, Jeanne. *Les chercheurs d'or. Des Canadiens français épris de richesses et d'aventures*. Ste-Foy, Éditions J.-C. Dupont, 1996, 279 p.

PROVOST, Honorius. *La Vallée de la Chaudière, Géographie et Histoire*. Séminaire de Québec, Éditions de la Nouvelle-Beauce, 1970, 125 p.

PROVOST, Honorius. *Sainte-Marie de la Nouvelle-Beauce - Histoire civile*. Vol. 2, Québec, Édition de la Nouvelle-Beauce, 1970, 807 p.

RICKARD, Thomas-Arthur. *A History of American Mining*. New-York, Johnson Reprint, 1966 (1932), 419 p.

ROY, Pierre-Georges. *La famille Chaussegros DeLéry*. Lévis, (s.n), 1934, 40 p.

VALLIÈRES, Marc. *Des mines et des hommes : histoire de l'industrie minière québécoise : des origines au début des années 1980*. Québec, Les Publications du Québec, 1989, 439 p.

## Articles de périodiques :

BRETON, Jean-René. « Le façonnement d'un paysage. Entre coteaux et vallée, l'histoire de la Beauce : de l'époque seigneuriale à l'ère industrielle », *La Beauce : 250 ans. Continuité, le patrimoine en perspective*, Éditions Continuité, N° 35, printemps 1987, p.19-37.

BRODE, Patrick. « Rankin, Arthur », *Dictionnaire Biographique du Canada*, Vol.XII, Sainte-Foy, Les Presses de l'Université Laval, 1990, p.963-964.

BRUNET, Manon. « William Chapman », *Dictionnaire Biographique du Canada*, Vol.XIV, Sainte-Foy, Les Presses de l'Université Laval, 1998, p.228-230.

CLARK, S.D. Chapter V, « The Gold Rush Society of British Columbia and the Yukon », *The Developing Canada Community*, Toronto, University of Toronto Press, 1968 (1962), p. 81-98.

CRUIKSHANK, Julie. « Images of Society in the Klondike Gold Rush Narratives : Skookum Jim and the Discovery of Gold », *Ethnohistory*, Vol. 39, N° 1, (Winter 1992), p.20-41.

DUVAL, Marc et Renald LESSARD. « Charles-Étienne Chaussegros DeLéry », *Dictionnaire Biographique du Canada*, Vol.VII, Sainte-Foy, Les Presses de l'Université Laval, 1988, p.184-185.

GAUTHIER, Michel. « L'or dans les Appalaches du Québec », *La Revue géologique du Québec*, Vol.1, N° 1, L'Association professionnelle des géologues et géophysiciens du Québec, 1994, p.43-47.

LEBLOND, Sylvio. « James Douglas », *Dictionnaire biographique du Canada*, Vol. XI, Sainte-Foy, Les Presses de l'Université Laval, 1982, p.298-300.

LESSARD, Claude. « Alexandre-René Chaussegros DeLéry », *Dictionnaire Biographique du Canada*, Vol.X, Sainte-Foy, Les Presses de l'Université Laval, 1972, p.177-178.

MacDONALD, Norbert. « Seattle, Vancouver and the Klondike », *The Canadian Historical Review*, Vol. 49, No 3, (September 1968), p.235-246.

PROVOST, Honorius. « Charles-Joseph Chaussegros DeLéry », *Dictionnaire Biographique du Canada*, Vol.IX, Sainte-Foy, Les Presses de l'Université Laval, 1977, p.138-140.

THORPE, F.J. « Joseph-Gaspard Chaussegros DeLéry », *Dictionnaire Biographique du Canada*, Vol.IV, Sainte-Foy, Les Presses de l'Université Laval, 1980, p.157-159.

YOUNG, Brian J. « James Bell Forsyth », *Dictionnaire biographique du Canada*, Vol. IX, Saint-Foy, Les Presses de l'Université Laval, 1977, p.300-303.

## Thèses et mémoires :

GRENIER, Fernand. « La Beauce : étude d'un comté rural », Mémoire de maîtrise, Paris, Institut de géographie de Paris, 1955, 125 p.

POULIN, Pierre. « Paysages, territorialités et représentations : À la recherche de l'identité régionale beauceronne », Thèse de doctorat, Ste-Foy, Les Presses de l'Université Laval, (avril 2000), p.103-109.

## Publications gouvernementales :

FRIESEN, Richard John. *Le col Chilkoot et la ruée vers l'or de 1898*. Ottawa, Direction des lieux et des parcs nationaux, Parcs Canada et Environnement Canada, N° 48, 1981 (1978), 159p. Coll. Histoire et archéologie.

LASALLE, Pierre. *L'or dans les sédiments meubles : formation des glaciers, extraction et occurrence dans le Sud du Québec*. Ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles du Québec, 1992, 23 p.

Ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles du Québec, *The Coniagas Mines Ltd, Propriété : Rivière Gilbert*. Université Laval, Groupe de recherches de l'ingénierie, Service de la Géoinformation, (4 août 1987).

## *Bibliographie portant sur la propriété foncière*

### Ouvrages :

BÉAUR, Gérard. *Le marché foncier à la veille de la Révolution : les mouvements de propriété beaucerons dans les régions de Maintenon et de Janville de 1761 à 1790*. Paris, Éditions de l'École des Hautes études en sciences sociales, 1984, 359 p. Coll. Recherches d'histoire et de sciences sociales, # 9.

BOUCHARD, Gérard. *Quelques arpents d'Amérique. Population, économie, famille au Saguenay, 1838-1971*. Montréal, Boréal, 1996, 635p.

BOUFFARD, Jean. *Traité du domaine*. Québec, Les Presses de l'Université Laval, 1977 (1921), 227 p.

COURVILLE, Serge. *Introduction à la géographie historique*. Ste-Foy, Les Presses de l'Université Laval, 1995, 225p. Coll. Géographie historique.

COURVILLE, Serge et Normand SÉGUIN, *Le coût du sol au Québec*. Ste-Foy, Les Presses de l'Université Laval, 1996, 184 p.

DÉPATIE, Sylvie. *Aspect du régime seigneurial à l'Île-de-Jésus*. Laval. La Société historique de l'Île-de-Jésus, N°1, 1981, 36 p. Coll. Cahier d'histoire de l'Île-de-Jésus.

DÉPATIE, Sylvie, Mario LALANCETTE et Christian DESSUREAULT. *Contributions à l'étude du régime seigneurial canadien*. La Salle, Hurtubise HMH, 1987, 292p. Coll. Les Cahiers du Québec / Histoire, N° 88.

GAGAN, David. *Hopeful, Travellers : Families, Land and Social Change in Mid-Victorian Peel Country, Canada West*. Toronto, University of Toronto Press, 1981, 197p.

HABBAKUK, H. « The English Land Market and the Eighteenth Century », Britain and the Netherlands, *Oxford Netherlands Historical Conference*. Londres, 1960, 154 p.

HAMELIN, Jean et Yves ROBY. *Histoire économique du Québec. 1851-1896*. Montréal, Fides, 1971. XXVII-436 pages. Coll. Histoire économique et sociale du Canada français.

LITTLE, John I. *Crofters and Habitants : Settler Society, Economy and Culture in a Quebec Township, 1848-1881*. Montréal et Kingston, Buffalo et London, McGill-Queen's University Press, 1991, 368p.

LABERGE, Alain. *Histoire de la Côte-du-Sud*. Québec, Institut national de la recherche et de la culture, N° 4, 1993, 644 p. Coll. Les Régions du Québec.

MOUAT, Jeremy. *Metal mining of Canada, 1840-1950*. Ottawa, National Museum of Science and Technology, 2000, 125p. Coll. Transformation.

## Articles de périodiques :

ARMSTRONG, Robert. « Le développement des droits miniers au Québec à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle », *L'Actualité économique*, Vol.59, N°3, (septembre 1983), p.579-595.

BÉAUR, Gérard, ST-GEORGES, Lise et Marc ST-HILAIRE, « Essai de synthèse : Marchés fonciers français et québécois », Rolande BONNAIN et al. *Transmettre, hériter, succéder : La reproduction familiale en milieu rural. France-Québec, XVIII<sup>e</sup>-XX<sup>e</sup> siècles*. Les Presses Universitaires de Lyon, 1992, p. 115-121.

BITTERMAN, Rusty, Robert A. MacKINNON et Graeme WYNN. « Of Inequality and Interdependence in the Nova Scotian Countryside, 1850-1870 », *The Canadian Historical Review*, Vol. LXXIV, N° 1, (March 1993 ), p.1-43.

CHABOT, Richard. « Les terriers de Nicolet : une source importante pour l'histoire rurale du Québec au XIX<sup>e</sup> siècle », *Les Cahiers nicolétains*, Vol. 6, N° 1, 1984, p.114-126.

CHARON, Camille. « La publicité foncière au Québec : qualités et défauts », *La Revue du notariat*, Vol. 74, N° 6, (janvier 1972), p.251-282.

CLARKE, John. « Geographical Aspects of Land Speculation in Essex Country to 1825 : The Strategy of Particular Individuals », J.K. JOHNSON et Bruce G. WILSON, dir., *Historical Essays on Upper Canada : New Perspective*, Ottawa, Carleton University Press, N° 146, 1989, p.81-129.

CLARKE, John et D.L. BROWN. « The Upper Canadian Land Market : Insights from Essex Country », *The Canadian Historical Review*, Vol. LXIX, N° 2, 1988, p.222-234.

GRAY Edward C. et Barry E. PRENTICE. « Exploring the Price of Farmland in Two Ontario Localities since Letters Patenting », *Canadian Papers in Rural History*, Vol. 4, 1984, p.226-239.

HOLDERNESS, B.A. « The British Land Market in the Eighteenth Century : The Case of Lincolnshire », *Economic History Review*, Vol.XXVII, N° 4, ( November 1974), p. 557.

INWOOD, Kris et Phyllis WAGG. « Wealth and Prosperity in Nova Scotian Agriculture, 1851-1871 ». *The Canadian Historical Review*, Vol. LXXV, N° 2, ( June 1994 ), p.239-264.

LABERGE, Alain. « Seigneur, censitaires et paysage rural : le papier-terrier de la seigneurie de la Rivière-Ouelle de 1771 », *Revue d'histoire de l'Amérique française*, Vol. 44, No 4, (printemps 1991), p.567-587.

PAQUET, Gilles et Jean-Pierre WALLOT. « Stratégie foncière de l'habitant : Québec (1790-1835) », *Revue d'histoire de l'Amérique française*, Vol.39, N°4, (printemps 1986), p.551-581.

PAQUETTE, Pierre. « Industries et politiques minières au Québec : une analyse économique, 1896-1975 », *Revue d'histoire de la l'Amérique française*, Vol.37, N° 4, (Mars 1984), p.573-602.

SÉGUIN, Normand et Daniel LAROUCHE. « Les Archives de l'Enregistrement : Commentaires sur les normes de la propriété foncière », *Archives*, Vol.VII, N° 2, (mai-août 1975), p.131-132.

ST-GEORGES, Lise. « Transactions foncières dans la paroisse de Pointe-aux-Trembles, sur l'île de Montréal, entre 1821 et 1861 ». Rolande BONNAIN, Gérard BOUCHARD et Joseph GOY, dir. *Transmettre, hériter, succéder : La reproduction familiale en milieu rural. France-Québec, XVIII<sup>e</sup>-XX<sup>e</sup> siècles*. Les Presses Universitaires de Lyon, 1992, p. 91-99.

ST-HILAIRE, Marc. « Marché foncier et transmission familiale dans un terroir neuf : Saint-Fulgence, 1840-1920 », Rolande BONNAIN, Gérard BOUCHARD et Joseph GOY, dir. *Transmettre, hériter, succéder : La reproduction familiale en milieu rural. France-Québec, XVIII<sup>e</sup>-XX<sup>e</sup> siècles*. Les Presses Universitaires de Lyon, 1992, p.101-113.

### Thèses et mémoires :

FOUCRY, Sophie. « La propriété seigneuriale dans la vallée du St-Laurent au XVIII<sup>e</sup> siècle ». Mémoire de maîtrise, Ste-Foy, Les Presses de l'Université Laval, 1994, 117p.

LAROSE, André. « La seigneurie de Beauharnois, 1729-1867 : les seigneurs, l'espace et l'argent ». Thèse de doctorat, Ottawa, Université d'Ottawa, 1987, 2 vol.