

UNIVERSITE DU QUEBEC

MEMOIRE PRESENTE A
L'UNIVERSITE DU QUEBEC A TROIS-RIVIERES

COMME EXIGENCE PARTIELLE
DE LA MAITRISE EN ETUDES QUEBECOISES

PAR
JACQUES LEFEBVRE

CREATION ET EVOLUTION DE L'AIRE VILLAGEOISE DE
SAINT-STANISLAS-DE-LA-RIVIERE-DES-ENVIES: 1827-1881

MARS 1989

Université du Québec à Trois-Rivières

Service de la bibliothèque

Avertissement

L'auteur de ce mémoire ou de cette thèse a autorisé l'Université du Québec à Trois-Rivières à diffuser, à des fins non lucratives, une copie de son mémoire ou de sa thèse.

Cette diffusion n'entraîne pas une renonciation de la part de l'auteur à ses droits de propriété intellectuelle, incluant le droit d'auteur, sur ce mémoire ou cette thèse. Notamment, la reproduction ou la publication de la totalité ou d'une partie importante de ce mémoire ou de cette thèse requiert son autorisation.

TABLE DES MATIERES

	Page
REMERCIEMENTS	i
LISTE DES TABLEAUX.	ii
LISTE DES GRAPHIQUES.	vi
SIGLES UTILISES	vii
INTRODUCTION.	1
CHAPITRES	13
I. L'EMERGENCE DE L'AIRE VILLAGEOISE.	13
Les types d'opération.	13
Le déploiement spatial	18
Conclusion.	29
II. LES ACTEURS ET LES STRATEGIES.	34
Les acteurs.	34
Les statuts professionnels.	34
Les lieux de résidence.	44
Les stratégies	48
Les liens familiaux dans les transactions foncières .	48
Un cas de spéculation	54
Des transactions foncières liées à des activités économiques: le cas de William Price.	59
Stratégie familiale: la famille Thivierge et le lot 493	62
Conclusion	65

III. LES FORMES D'INTERVENTION FONCIERES.	69
La vente.	71
Le bail à rente foncière.	71
Les lots réservés	77
L'échange	78
Les donations entre vifs.	79
Les cessions gratuites.	80
Les héritages	82
Les partages.	83
Conclusion.	84
IV. LES CONDITIONS FINANCIERES	88
Les superficies et les prix	88
Le crédit et les taux d'intérêts.	95
Conclusion.	97
V. LES DROITS ET LES DEVOIRS.	99
Les devoirs	99
Les droits.	102
Conclusion.	104
CONCLUSION GENERALE	107
BIBLIOGRAPHIE	109
APPENDICE A	118

REMERCIEMENTS

Ce mémoire n'aurait pas été possible sans les précieux conseils et encouragements de M. Normand Séguin, mon directeur, et l'aimable collaboration de madame Janine Trépanier-Massicotte.

LISTE DES TABLEAUX

	Page
1. Répartition des transactions et des morcellements par période de 5 ans et leur rapport procentuel. Aire villageoise, Saint-Stanislas 1827-1881.	15
2. Répartition des morcellements selon le type de transaction. Aire villageoise, Saint-Stanislas 1827-1881.	16
3. Répartition des contractants selon le statut professionnel et le mode d'intervention. Aire villageoise, Saint-Stanislas 1827-1881.	35
4. Répartition des contractants selon le statut professionnel et selon le mode d'intervention avant 1851. Aire villageoise, Saint-Stanislas 1827-1851	37
5. Répartition des contractants déclarant une double profession selon les statuts professionnels déclarés. Aire villageoise, Saint-Stanislas 1827-1881.	39

	Page
6. Répartition des contractants selon le statut civil déclaré en lieu de profession. Aire villageoise, Saint-Stanislas 1827-1881.	42
7. Répartition des veuves contractantes selon le statut professionnel du conjoint décédé. Aire villageoise, Saint-Stanislas 1827-1881.	43
8. Répartition des épouses contractantes selon le statut professionnel du conjoint. Aire villageoise, Saint-Stanislas 1827-1881.	43
9. Lieu de résidence des contractants selon le mode d'intervention. Aire villageoise, Saint-Stanislas 1827-1881. . .	45
10. Répartition du lieu de résidence des contractants entre résidants de Saint-Stanislas et d'ailleurs; avant et après 1851. Aire villageoise, Saint-Stanislas 1827-1881 .	46
11. Répartition des transactions comportant des liens familiaux selon le type d'acte. Aire villageoise, Saint-Stanislas 1827-1881.	51

	Page
12. Répartition des transactions comportant des liens familiaux selon le type de relation familiale. Aire villageoise, Saint-Stanislas 1827-1881.	52
13. Répartition des transactions comportant des liens familiaux selon le type d'opérations. Aire villageoise, Saint-Stanislas 1827-1881.	53
14. Transactions de Narcisse-Jean-Baptiste Olscamps. Aire villageoise, Saint-Stanislas 1855-1875.	56
15. Transactions de Mme Hélène Cécile Hyanvieux, épouse séparée de biens de Cyprien Blais. Aire villageoise, Saint-Stanislas 1859-1865.	58
16. Répartition des transactions selon la forme légale, par décennie. Aire villageoise, Saint-Stanislas 1827-1881 . .	70
17. Emplacements avec bâtiments, superficies, prix et prix/pi ² moyens par décennie. Aire villageoise, Saint-Stanislas 1827-1881.	91

	Page
18. Baux avec bâtiments, superficies, prix et prix/pi2 moyens par décennie. Aire villageoise, Saint-Stanislas 1827-1881.	92
19. Emplacements sans bâtiments, superficies, prix et prix/pi2 moyens par décennie. Aire villageoise, Saint-Stanislas 1827-1881.	93

LISTE DES GRAPHIQUES

	Page
Graphique 1- Population de la paroisse Saint-Stanislas-de-la-Rivière-des-Envies, 1790-1881.	6
Graphique 2- Nombre de morcellements et de transactions par période de 5 ans. Saint-Stanislas-de-la-Rivière-des-Envies, 1827-1881.	25

SIGLES UTILISES

A.N.Q.T.R.	Archives nationales du Québec à Trois-Rivières
A.S.T.R.	Archives du Séminaire de Trois-Rivières
C.G.Q.	Cahiers de géographie du Québec
R.H.A.F.	Revue d'histoire de l'amérique française
B.R.H.	Bulletin de recherches historiques
U.Q.T.R.	Université du Québec à Trois-Rivières

INTRODUCTION

Ce mémoire s'inscrit dans une perspective tout-à-fait récente de la recherche historique sur le Québec rural: celle de la réalité villageoise dont l'étude permet de découvrir un monde rural à la fois plus diversifié et traversé par de nombreuses lignes de forces qui débordent largement le cadre de l'économie agraire.

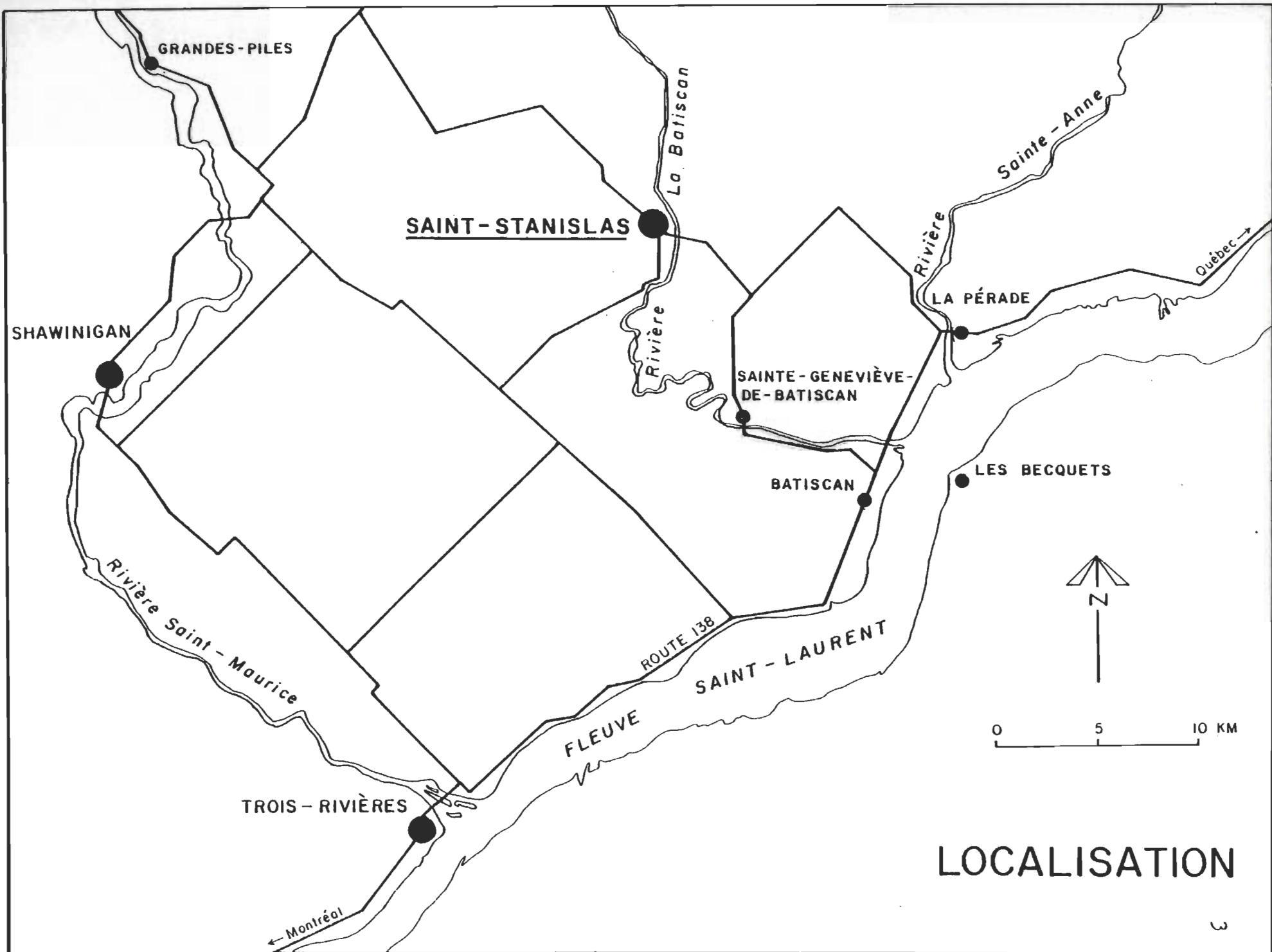
Notre recherche s'inspire de deux démarches convergentes, celle de Serge Courville sur le village comme expression d'un habitat groupé et celle de Hardy-Lanthier-Séguin sur l'aire villageoise comme expression d'une socio-économie étendue, articulée autour d'un noyau principal.(1) Nous faisons nôtre cette définition du village proposée par le géographe Courville pour qui le village apparaît "d'abord comme un lieu et une forme d'habitat dotés d'attributs et de fonctions distinctives, ensuite comme une unité sociale spécifique, caractérisée par des formes particulières de sociabilité différentes de celles qui peuvent se déployer dans la ville ou dans la côte, avec toutes les incidences que cela peut impliquer en termes d'attitude, de valeurs et de comportements, enfin comme un produit dynamique de la campagne et de la relation ville-campagne, construit à travers diverses médiations tant spatiales que politiques, économique, sociale ou culturelle".(2)

Etudiant une aire villageoise, nous analysons donc les phénomènes de

structuration de l'espace rural qui participent de l'essor d'un habitat groupé socialement différencié. Notre recherche a pour objet la formation de l'aire villageoise de Saint-Stanislas-de-la-Rivière-des-Envies, depuis les années 1820, c'est-à-dire depuis les premiers morcellements consacrant l'existence de terrains villageois ou d'emplacements (3), jusqu'en 1881, année de recensement qui suit de très près la confection de la première carte cadastrale de cette localité. Le village proprement dit n'a pas encore d'existence officielle au 19^e siècle.

Saint-Stanislas est le point de rencontre de plusieurs éléments de la géographie physique régionale. En effet, il est sis à la jonction de la plaine du St-Laurent, du bouclier Laurentien et de la moraine de St-Narcisse. Le noyau villageois principal est au confluent des rivières Batiscan et des Envies.

L'agglomération qui aujourd'hui s'étend de part et d'autre de la rivière Batiscan est à une vingtaine de kilomètres du fleuve St-Laurent dans une sous-région appelée La Batiscan centrale (voir carte ci-après). Elle fait partie de ce groupe de paroisses que les historiens qualifient de premier front pionnier mauricien au XIX^e siècle. On doit préciser toutefois que les premiers faits d'occupation remontent au début du XVIII^e siècle (4), alors que des postes de traite furent installés afin d'intercepter les Amérindiens qui utilisaient le réseau hydrographique de la Batiscan pour acheminer leurs récoltes de fourrures vers Trois-Rivières. Ce n'est toutefois qu'au cours de la deuxième partie du XVIII^e siècle



qu'on peut parler d'établissements permanents. En 1786, les Jésuites y concédaient une terre pour la construction d'une chapelle. En 1829, la population avait atteint le niveau, en richesse et en nombre, lui permettant de la remplacer par une église. Après maintes requêtes, la paroisse fut érigée canoniquement en 1833 et son territoire détaché de celui de Sainte-Geneviève-de-Batiscan, la paroisse-mère. Elle fut créée comme plusieurs autres au cours de la période qui suivit immédiatement l'entente politico-religieuse permettant la reconnaissance civile des paroisses. Près de deux ans plus tard, l'acquisition par Price d'une scierie aménagée près d'une chute importante entre Saint-Stanislas et Sainte-Geneviève, devait permettre à la faible population d'alors de connaître un essor important (voir graphique 1).

Selon Hardy, Lanthier et Séguin, l'aire villageoise de Saint-Stanislas aurait compté 422 habitants déjà en 1851 et 593 vingt ans plus tard (y inclus la population agricole imbriquée dans le périmètre délimité comme aire villageoise). (5)

La présence d'importantes installations de sciage et l'essor de l'exploitation forestière dans tout le bassin du Saint-Maurice ont permis à la paroisse de Saint-Stanislas de s'imposer jusque vers 1870 comme le principal bassin de la main-d'oeuvre et de la sous-traitance forestières, avant d'être devancée par celle de Saint-Tite située plus au nord dans les Laurentides. (6)

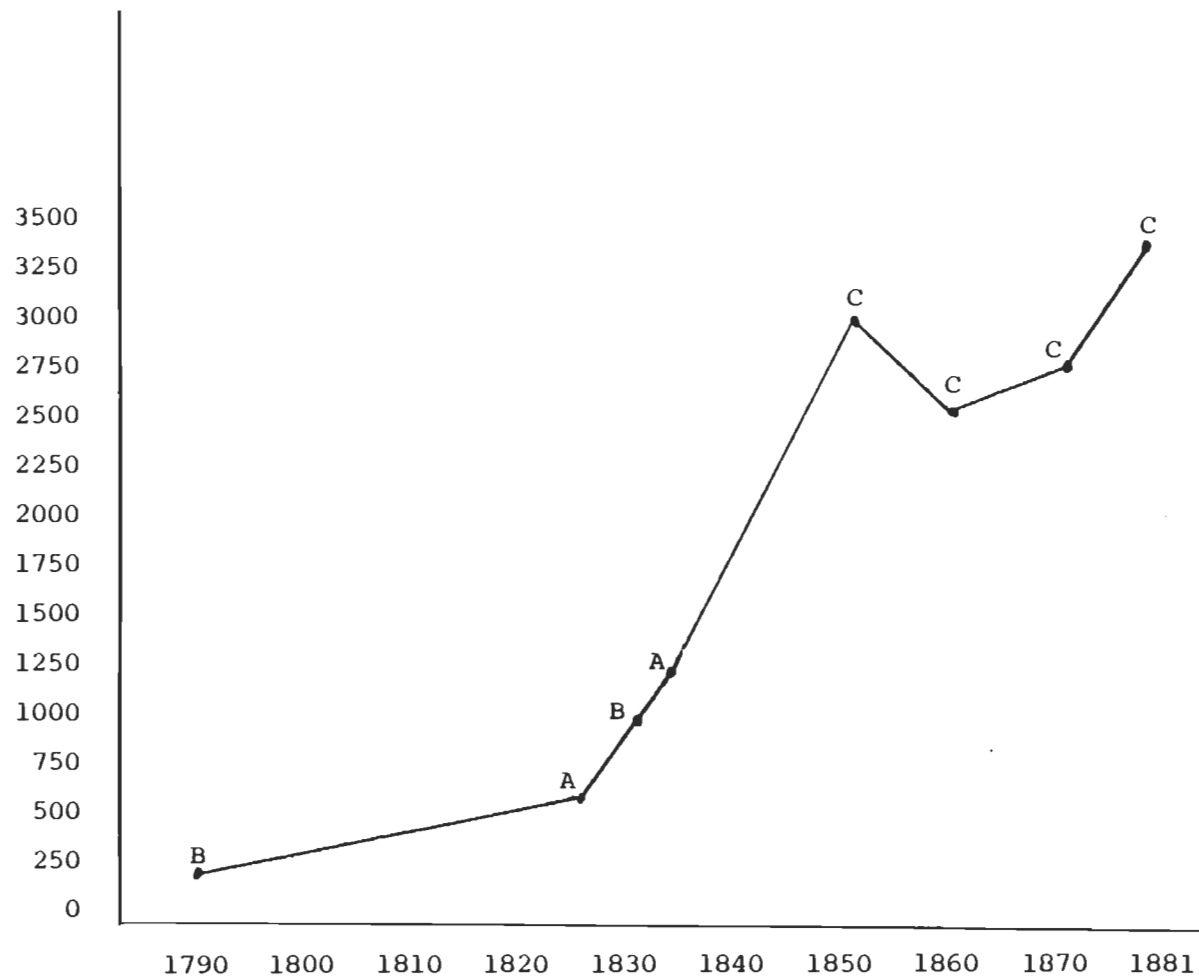
Notre but n'est pas d'explorer globalement le phénomène villageois à

Saint-Stanislas pour l'ensemble de la période retenue. Plus étroitement, nous y étudions la structuration de l'habitat groupé dans cette paroisse rurale à travers les faits fonciers, c'est-à-dire à travers l'ensemble des transactions qui orientent les transformations de l'espace autour de trois noyaux formant les assises de l'aire villageoise de Saint-Stanislas.

A l'aide principalement des actes notariés relatifs aux mutations des propriétés et de cartes historiques que nous avons dressées, nous retraçons les grandes étapes de la formation de l'aire villageoise, nous cernons le profil des agents sociaux de ce processus et finalement nous tentons d'appréhender certains de leurs comportements et certaines pratiques auxquelles ils ont recours dans leurs relations.

La reconstitution sur un demi-siècle d'une aire villageoise appartenant à un ancien domaine seigneurial est semée d'embûches. Nous avons conscience que nous faisons oeuvre pionnière, d'une certaine manière du moins, par les dimensions méthodologiques reliées à l'utilisation de certaines sources. Spatialité et longue durée, sont deux contraintes qui ont fait surgir des problèmes délicats tout au long de cette recherche. Rappelons rapidement notre cheminement.

La première carte cadastrale de Saint-Stanislas, confectionnée au cours de la deuxième moitié des années 1870 (7), a servi de document de base aux travaux effectués dans le cadre de ce mémoire. Notre objectif était de reconstituer l'évolution de l'aire villageoise à partir de cette carte et des documents qui s'y rattachent, en suivant à rebours la chaîne des titres



Graphique 1. Population de la paroisse Saint-Stanislas-de-la-Rivière-des-Envies, 1790-1880

- Sources: A- Dossier Magnan. Fonds paroisses ASTR
 B- Recensements du Canada. Recensement abrégé de 1871, Vol IV, Gouvernement du Canada.
 C- Populations municipales provinciales de la Mauricie, dossier statistique 1850-1971, en collaboration. Publication du Groupe de recherches sur la Mauricie, UQTR (1981). Cahier #3.

de propriété. A peu de choses près, cette carte rend compte de l'état de la propriété foncière dans l'aire villageoise au cours de ces années. En effet, nos recherches ne nous ont permis d'y apporter que quelques amendements: certains pour tenir compte de transactions intervenues pendant la collecte des informations effectuée par les arpenteurs chargés de la dresser, d'autres pour corriger de simples erreurs commises lors de l'exécution des actes légaux relatifs aux mutations de propriétés. Dans l'atlas en annexe, une carte thématique identifie par une trame les écarts entre le résultat de nos recherches et la carte cadastrale officielle. La légende en indique les raisons ou les causes.

Le recours au livre de renvoi (8) déposé au Bureau d'enregistrement du comté de Champlain nous a permis d'identifier chacun des propriétaires des emplacements et des terres à l'intérieur du périmètre de ce qui constituait l'aire villageoise de Saint-Stanislas au moment de la confection du cadastre.(9) A partir de ces informations et à l'aide, dans un premier temps, des "Index aux noms" (10) déposés également au Bureau d'enregistrement nous avons localisé, répertorié et fiché bon nombre des transactions enregistrées antérieurement à 1881.

Malheureusement, nous n'avons pu appuyer nos recherches sur l'Index aux immeubles (11) en période pré-cadastrale, puisque celui-ci n'apparaît qu'avec le cadastre. Lacune importante, compte tenu des nombreuses difficultés que nous avons dû surmonter.

En plus de débrouiller des cas d'homonymie fort nombreux, il a fallu

vérifier la pertinence de chacune des transactions effectuées par tous les propriétaires de lots dans l'aire villageoise. En effet, l'"Index aux noms" n'indique, outre l'identité des contractants, que le nom de la paroisse à laquelle renvoie l'immeuble faisant l'objet de la transaction. Une tâche d'autant plus lourde que certains entrepreneurs forestiers et quelques marchands furent fort actifs! Près de six mille actes ont donc pour cela été vérifiés. Tous ceux référant à une parcelle de l'aire villageoise furent fichés en vue d'un traitement élaboré (transactions, protêts, hypothèques, etc.).

Antérieurement au cadastre, hormis quelques cas particuliers, il semble bien qu'aucun arpentage ne fut réalisé sur la portion de territoire étudié. En conséquence, aucune numérotation de référence ne pouvait nous venir en aide. Chacun des lots dans les actes notariés était décrit par ses tenants et ses aboutissants. Localiser et configurer chacun d'eux ne fut pas toujours chose facile.

Si les surnoms ou les "dit" permettent souvent de régler certains cas d'homonymie, ils peuvent aussi, à l'occasion, compliquer les recherches lorsque un même individu s'identifie tantôt de telle manière, tantôt d'une autre. (12) Cela nous a donc obligé à de multiples vérifications relativement à certains individus.

Au départ, nous avons prévu exploiter les archives du Bureau d'enregistrement de Sainte-Geneviève jusqu'à son ouverture au cours de 1844-45 et, pour la période antérieure, de compléter les recherches à l'aide des

fonds notariaux conservés aux Archives nationales du Québec à Trois-Rivières. Mais, parce que les instruments incomplets de consultation des archives de l'enregistrement freinaient beaucoup trop nos recherches, nous avons rapidement fait porter le gros de nos efforts sur les fonds conservés aux Archives nationales. Au cours de la période étudiée, six notaires ont exercé leur art sur le territoire de Saint-Stanislas.(12) Les trois plus actifs ont laissé des répertoires et des index plus restreints, soit, mais plus riches de renseignements que les seuls "Index aux noms" disponibles au Bureau d'enregistrement. Les archives de l'enregistrement sont donc devenues une source complémentaire, utile surtout pour les transactions passées devant des notaires dont les greffes sont déposés ailleurs qu'aux Archives nationales du Québec à Trois-Rivières.

Des dossiers furent constitués pour chacun des lots et pour chacun des contractants.(14) Et puisque la description des lots s'effectuait sur la base des tenants et des aboutissants, il a fallu reconstituer, en parallèle, l'évolution de la propriété foncière des terres agricoles desquelles ces emplacements furent détachés. Heureusement, car cet exercice permet de découvrir nombre d'emplacements dont l'existence fut éphémère et qui n'existaient déjà plus lors de la confection du cadastre. Aucune piste ne fut négligée, seule une infime minorité de cas demeurent non-résolus.

Toutes les transactions répertoriées ont été saisies par ordinateur et traitées en fonction d'un certain nombre de variables. Un spécimen de la

fiche utilisée est présenté à l'appendice A.

NOTES DE L'INTRODUCTION

1. Voir S. Courville, "Esquisse du développement villageois au Québec: le cas de l'aire seigneuriale entre 1760 et 1854," C.G.O., #28 ('73 '74), pp. 9-46; R. Hardy, P. Lanthier et N. Séguin, "Les industries rurales et l'extension de réseau villageois dans la Mauricie pré-industrielle: l'exemple du comté de Champlain durant la seconde moitié du 19e siècle", in F. Lebrun et N. Séguin, dir, Sociétés villageoises et rapports villes-campagnes au Québec et dans la France de l'Ouest, XVIIe-XXe siècles, Trois-Rivières, Centre de recherche en études québécoises, 1987, pp. 239-254.

2. Courville, Serge. Ibid.

3. Le terme emplacement a de longue date été utilisé pour désigner une petite parcelle de terrain. Le droit fabricien et le droit canon l'utilisent pour qualifier son occupant d'emplacitaire, non sujet à la dîme mais à la capitation.

4. Jarnoux, Philippe. "La colonisation de la seigneurie de Batiscan aux 17e et 18e siècles: l'espace et les hommes". RHAF, Vol. 40, no 2 (aut. '86), pp. 163-181.

5. Hardy, R., P. Lanthier et N. Séguin. Op. cit.

6. Sur l'importance de Saint-Stanislas comme centre forestier au 19e siècle, voir Benoit Gauthier, La sous-traitance et l'exploitation forestière en Mauricie, 1850-1875, mémoire de maîtrise, UQTR, 1984; et Claire-Andrée Fortin, Les travailleurs forestiers en Mauricie au XIXe siècle, mémoire de maîtrise, UQTR, 1983.

Sur le contexte régional de l'exploitation forestière au 19e siècle, voir R. Hardy et N. Séguin, Forêt et Société en Mauricie, Montréal, Boréal Express/Musée national de l'homme, 1984; voir aussi, R. St-Amard, La géographie historique de l'exploitation forestière du bassin de la Batiscan, mémoire de licence, Université Laval, 1966. Sur les caractéristiques des noyaux villageois du comté de Champlain au 19e siècle, voir Hardy, Lanthier et Séguin, op. cit.

7. Ce plan est titré "Plan officiel de la paroisse de Saint-Stanislas, comté de Champlain". Il fut signé au Bureau d'enregistrement de Trois-Rivières le 17 avril 1877 par C.-A. Bourgeois, le directeur du Bureau et l'arpenteur Hector Le Ber. Il fut approuvé par le commissaire des terres de la couronne, F.-G. Marchand, le 21 juin 1879 comme ayant été "fait

conformément aux dispositions de la loi..." Plusieurs de ces plans, dans la région, ont été approuvés au cours de la même année. Il est de coutume au Bureau d'enregistrement, de les dater de 1879. Cependant on peut constater que des transactions effectuées en 1877, sont prises en compte.

8. Document qui donne une description technique du lot cadastré, l'identité et parfois la profession de son propriétaire.

9. Le lecteur est prié de référer à la carte de 1879-81 de l'atlas en annexe. Le périmètre investigué est composé des lots cadastraux portant les numéros de 466 à 561 du côté ouest de la rivière Batiscan et les numéros 614 à 629 du côté est de la même rivière. Quelques travaux de recherche furent à l'occasion exécutés ailleurs sur le territoire de la paroisse: lots limitrophes à l'aire étudiée ou pour décortiquer les propriétés comportant plusieurs parcelles.

10. Index qui groupe, par ordre alphabétique et chronologique, les intervenants impliqués dans les actes déposés au bureau d'enregistrement. Sous chacune des lettres de l'alphabet, les intervenants ne sont pas listés par ordre alphabétique mais par ordre chronologique de dépôt des actes les concernant. Autrement, il aurait fallu recommencer l'index après chaque dépôt.

11. Index qui permet de repérer les actes déposés affectant un lot particulier.

12. Parmi les "dit", notons à titre d'exemple les Germain dit Magny et les Germain dit Bélisle. Pour ajouter à la confusion, un notaire octroya à des membres de cette dernière famille le patronyme de Gervais dit Bélisle. Le propriétaire du lot 466 s'est fait appeler Ayotte pendant une période, Lymburner pendant une autre et Lymburner-Ayotte au cours d'une troisième: conséquences d'une adoption.

13. Ce sont, par ordre alphabétique: J.-B. Ferdinand Filteau, 1836-1887; Louis Guillet père, 1809-1863; Louis Guillet fils, 1840-1880; Antoine-Joseph Lacoursière, 1858-1889; Elie Rinfret, 1842-1878 et Robert Trudel, 1843-1886. Liste déposée aux ANQTR et compilée par René Beaudoin.

14. Les informations biographiques ont été tirées des sources suivantes: Lacoursière Paul, La destinée des Koska, Répertoire - Vol. 2, Edition du Bien Public, Trois-Rivières, 1978; Lacoursière Paul, Répertoire des sépultures de la paroisse Saint-Stanislas, tome 1, non daté et édité par l'auteur et tome 2, Editions Souvenances, 1984; Lacoursière, Paul, Répertoire des mariages de la paroisse Saint-Stanislas, édité par l'auteur en 1983; le Répertoire des sépultures, 1727 à 1984, Sainte-Geneviève de Batiscan, Société historique de Sainte-Geneviève de Batiscan Inc., 1985; le Répertoire des mariages, 1727 à 1784, Sainte-Geneviève de Batiscan, Société historique de Sainte-Geneviève de Batiscan Inc., 1985.42

CHAPITRE I

L'EMERGENCE DE L'AIRE VILLAGEOISE

Nous avons cartographié à intervalle de cinq ans l'état du morcellement tel que révélé par nos recherches. Le choix des années charnières fut motivé principalement par le désir de rendre possible des couplages avec les recensements disponibles.

Dans les pages qui suivent, nous tentons d'expliquer la structuration de l'aire villageoise. Mais au préalable, nous devons apporter quelques définitions quant aux types d'opérations foncières recensées, décrire leurs principales caractéristiques et en indiquer l'importance relative.

Les types d'opération

En officialisant les mutations de propriété, les actes de notre corpus influençaient l'aménagement de l'espace de trois manières: par morcellement, par remembrement et par augmentation des biens fonciers. Evidemment, ces trois types d'opération revêtent un sens différent selon qu'il s'agit des cédants ou des cessionnaires.

Dans une perspective temporelle, une première opération avait généralement pour effet de morceler la propriété foncière existante en créant un nouveau lot presque toujours plus petit parce que généralement détaché

d'une plus grande parcelle de terrain. Dans l'aire étudiée, les terres concédées par les seigneurs avaient à l'origine quatre arpents de front sur 30 ou 36 arpents de profondeur (après continuation sur le premier rang à l'ouest de la Batiscan). Plusieurs furent ultérieurement divisées en deux.

Dans ce travail nous n'avons retenu que les subdivisions dont le motif évident était autre qu'agricole. C'est ainsi qu'un traitement particulier des premières opérations foncières sur les deux terres immédiatement au sud de celle de la Fabrique a été réalisé (voir les cartes de 1826 et 1831-32 à l'atlas). Il était inévitable que ces premières grandes parcelles subissent de nombreuses subdivisions par la suite. Le terrain à l'embouchure nord-ouest des deux rivières (1) en est un exemple typique. Nous nommons "morcellement" ce premier type d'opération.

Un autre type a pour résultat de reconstituer la terre ou le terrain selon son périmètre antérieur. Nous l'avons nommé "remembrement".(2) La résiliation d'un bail à rente foncière en est un exemple typique. Par l'annulation de la transaction qui l'a créé, l'emplacement est réuni à la parcelle dont il avait été détaché.

Enfin, d'autres opérations ont comme résultat d'augmenter la superficie d'un emplacement déjà en la possession d'une des parties contractantes. Nous les avons appelées "augmentations".(3)

Parmi toutes les transactions répertoriées, il fut dénombré 112 opéra-

tions de morcellement tel que défini ci-haut. Les tableaux 1 et 2 ci-après, les répartissent respectivement selon la période quinquennale au cours de laquelle elles eurent lieu et selon le type de transaction.

Tableau 1

Répartition des transactions et des morcellements
par période de 5 ans et leur rapport procentuel
Aire villageoise, Saint-Stanislas 1827-1881

	Transactions #	Morcellements #	Rapport %
Avant 1837	14	10	71
1837 - 1841	11	4	36
1842 - 1846	21	10	48
1847 - 1851	22	7	32
1852 - 1856	36	19	53
1857 - 1861	51	18	35
1862 - 1866	28	8	16
1867 - 1871	32	9	28
1872 - 1876	50	23	46
1877 - 1881	17	4	24
TOTAL	282 *	112	

* Une transaction n'a pu être datée.

Tableau 2
Répartition des morcellements
selon le type de transaction
Aire villageoise, Saint-Stanislas 1827-1881

	#	%
Vente	33	29
Bail à rente foncière*	43	38
Echanges	4	4
Réserves	11	10
Partages	6	5
Cessions gratuites	6	5
Dotations	1	1
Donation	5	4
Héritage	1	1
Bail à loyer	1	1
Homologation	3	3
Vente bail à rente foncière	1	1
TOTAL	113	100

* Y compris un cas de sous-location.

Le tableau 1 indique également le nombre de morcellements par période de cinq ans par rapport au nombre total de transactions recensées au cours de la même période. On y observe une croissance plutôt régulière jusqu'au milieu du siècle. Puis il y a accélération au cours des années 1850. Suit un net recul au cours des dix années suivantes, suivi d'un "boom" au début des années 1870. Par rapport au nombre total de transactions, il est normal que le nombre de morcellements soit plus important en début de période. Il fallait que le lot soit créé avant d'être l'objet d'une deuxième transaction. Une seule exception: la première partie de la décennie des années 1870, période de croissance économique qui sera décrite plus loin.

Le tableau 2 répartit tous les dossiers de morcellement en fonction du type d'acte utilisé pour procéder à la création d'un nouvel emplacement. Il sera plus longuement question des types d'actes au chapitre traitant des comportements.

Les baux à rente foncière (38%) et les ventes (29%) se démarquent nettement par le nombre des autres types de transactions. Les partages, les cessions gratuites, la dotation, les donations et les héritages totalisent 19 transactions ou 16% de l'ensemble. Il est démontré ailleurs que ces types de transactions étaient privilégiées pour officialiser les mutations de propriété à l'intérieur d'une même famille.

S'agissant des transactions sur des lots non bâtis, 57% (89 sur 155) résultent en des opérations de morcellement, alors que 14% ont l'inverse comme résultat: le remembrement. Huit autres transactions concernent des

lots de grève (5%) sur lesquels une construction n'est guère souhaitable. Seulement 34 transactions (dont 10 cessions gratuites ou héritages) portent sur des emplacements déjà créés mais non bâtis. Il peut en être déduit qu'on acquérait un terrain dans l'intention manifeste, la plupart du temps, de s'y construire.

Par ailleurs, il n'y eût au total que 14 opérations d'augmentation. Onze d'entre elles, (pour onze emplacements différents) comportaient également une opération de morcellement. En somme, une opération destinée à augmenter l'emplacement de l'acquéreur. Les trois autres concernent toutes le lot cadastral 493, propriété de la famille Thivierge. Il en est traité plus loin.

Quant aux remembrements, notre corpus recèle trente-deux transactions comportant une opération de ce genre. Sept d'entre elles consistent en des résiliations de baux à rente foncière alors que deux autres ont la forme du rachat: le locataire ayant construit des bâtiments sur l'emplacement.

Trois de ces transactions font partie des multiples opérations foncières dont est l'objet le lot cadastral numéro 493. Sauf quatre cas de rétrocessions faisant suite à des cessions et donations, tous les autres remembrements sont le résultat d'actes de vente dispersés.

Le déploiement spatial

L'agglomération amorce son développement du côté ouest de la rivière Batiscan même si le côté est de la rivière est plus facilement accessible

depuis la paroisse-mère: Sainte-Geneviève-de-Batiscan. La rivière Batiscan, non-navigable depuis cette dernière paroisse, constitue une barrière importante. Un premier pont n'y serait construit qu'en 1869.(4)

Plusieurs raisons expliquent ce développement initial sur la rive ouest. D'abord, du point de vue agricole, la rive est, montagneuse, n'offre que peu de potentiel.(5) Mais, c'est surtout du côté des éléments structurants qu'il faut chercher les réponses. Un élément structurant correspond à une activité humaine, soit économique, sociale ou culturelle qui, exercée à un point donné du territoire, enclenche un mouvement d'attraction et, en somme, agit comme un catalyseur de concentration de l'habitat. La présence non pas d'un seul mais de plusieurs éléments structurants du côté ouest y ont favorisé le morcellement et expliquent la présence de trois noyaux d'habitations reliés par des morcellements plus clairsemés.

Au 19e siècle, les éléments structurants des agglomérations villageoises sont presque toujours associés à la présence de caractéristiques physiques qui en déterminent la localisation précise: chutes, ressources naturelles, confluent de cours d'eaux, etc. Courville a déjà noté l'importance de ce type d'éléments dans la genèse de noyaux villageois.(6) En observant la morphologie (présence d'emplacements) et la structure socio-professionnelle des agglomérations (concentration de métiers et professions), Courville a pu repérer et caractériser les formes d'habitat groupés au Québec au cours de la période 1760-1854.

A Saint-Stanislas le premier morcellement "d'importance" lié à un

élément structurant se fit du côté nord de l'aire villageoise, au point de jonction du rang qui longe la rive ouest de la Batiscan et du "chemin qui mène au moulin à farine" (vers St-Tite aujourd'hui).

Dès le XVIIIe siècle, une carte (7) indiquait par une croix l'emplacement, encore actuel, de ce moulin le long de la rivière des Envies. On peut penser que la progression de la colonisation sur le territoire de la seigneurie obligea les Jésuites, propriétaires de celle-ci, à y construire un moulin banal pour desservir les habitants qui venaient s'installer sur cette portion de leur domaine. Puisque les chutes de la rivière Batiscan à Saint-Stanislas étaient difficilement aménageables, ils se tournèrent vers celles de la rivière des Envies beaucoup plus commodes. En y aménageant un moulin à farine aux premières cascades propices, compte tenu de l'envergure des ouvrages projetés, ils ouvrirent ainsi la rive ouest de La Batiscan à l'occupation permanente.

Les premiers procès-verbaux des grands voyers relatifs à cette portion de territoire portent sur l'aménagement et l'entretien de la "route qui mène au chemin à farine".(8) Les travaux concernaient également, à cette époque, des résidants du territoire de la paroisse de Sainte-Geneviève. Ce n'est qu'à partir de 1827 qu'ils en seront exclus.(9)

Un quai fut construit sur le lot 467; il en est fait mention dans un acte notarié de 1850.(10) Ce quai servait au transbordement de bois ouvré provenant des scieries installées sur le cours inférieur de la Rivière des Envies dès les premières décennies du 19e siècle. La famille Lymburner-

Ayotte propriétaire de la terre agricole où se sont effectués ces premiers morcellements fut étroitement associée à la vie de ces scieries.

La construction d'infrastructures permanentes assurant l'accès au moulin du côté ouest de la rivière (quai, bac en été et chemins) ne pouvait que favoriser la colonisation dans cette direction. Ces aménagements devaient plus tard favoriser la constitution d'un noyau d'emplacements.

Le lieu de culte représente un deuxième élément structurant. Tel que mentionné plus tôt, en 1786, à la suite d'une requête à cet effet de la part des habitants de la future paroisse, une terre fut concédée par les Jésuites à la Fabrique pour l'érection de bâtiments religieux qu'ils jugeraient à-propos de se doter.(11) Les documents du temps sont muets quant aux critères qui auraient présidé au choix du terrain sur lequel sera d'abord construite une chapelle. La présence d'un promontoire (12) au confluent des rivières Batiscan et des Envies et l'emplacement des premières infrastructures permanentes de communication entre les rives des deux rivières expliquent sans doute la localisation du premier temple religieux.

A proximité de ce lieu de culte un noyau d'habitations se formera avec le temps, principalement sur la pointe nord-ouest du confluent. Il est à noter le peu de morcellements sur la pointe sud-ouest. Les recherches effectuées n'ont pas permis de déceler une opposition quelconque au morcellement de la part des propriétaires de la terre immédiatement au sud de la rivière des Envies. L'hypothèse que cette dernière ait constitué une barrière psychologique à la poursuite de la trame villageoise en continu

vers le sud vaut la peine d'être retenue.

L'acquisition au cours des années 1830 du site des chutes de la Batiscan par William Price et les investissements qu'il allait y consentir, renvoient au troisième élément structurant, sans contexte le facteur prépondérant du développement de l'aire villageoise de Saint-Stanislas au 19e siècle. Déjà au milieu des années 1820, François Richer-Laflèche et Evander McIver avaient amorcé des activités de sciage au site des chutes de la Batiscan. Mais, semble-t-il, sans beaucoup d'effet significatif sur le lotissement dans l'aire villageoise en raison de la faible ampleur de leur entreprise. L'amorce du mouvement de morcellement de la propriété paysanne coïncide véritablement avec l'arrivée sur les lieux de Price et l'essor très marqué des activités forestières et industrielles que celui-ci génère. D'autres études ont démontré les conséquences économiques de la présence de Price à Saint-Stanislas.(13) Notre propos est plutôt de décrire son influence sur le développement de l'aire villageoise.

Il est admis que Price avait construit un village à proximité de ses scieries (14) dont l'existence est attestée par une référence aux "petites maisons" dans un contrat de transport de bois.(15) Price étant le propriétaire des terrains, il n'y eut pas de morcellement qui témoigne de l'existence de ce hameau. Nous avons analysé le recensement de 1861 à la lumière des résultats de nos propres recherches afin d'y déceler des indices d'un hameau près du moulin "Murphy", du nom d'un des contremaîtres de Price. Même si le travail du recenseur comporte d'évidentes faiblesses, (suite

géographique de levée des données et pagination souvent aléatoires) nous pouvons attester la présence d'habitations sur ces terrains bien qu'il nous soit impossible d'en déterminer le nombre.

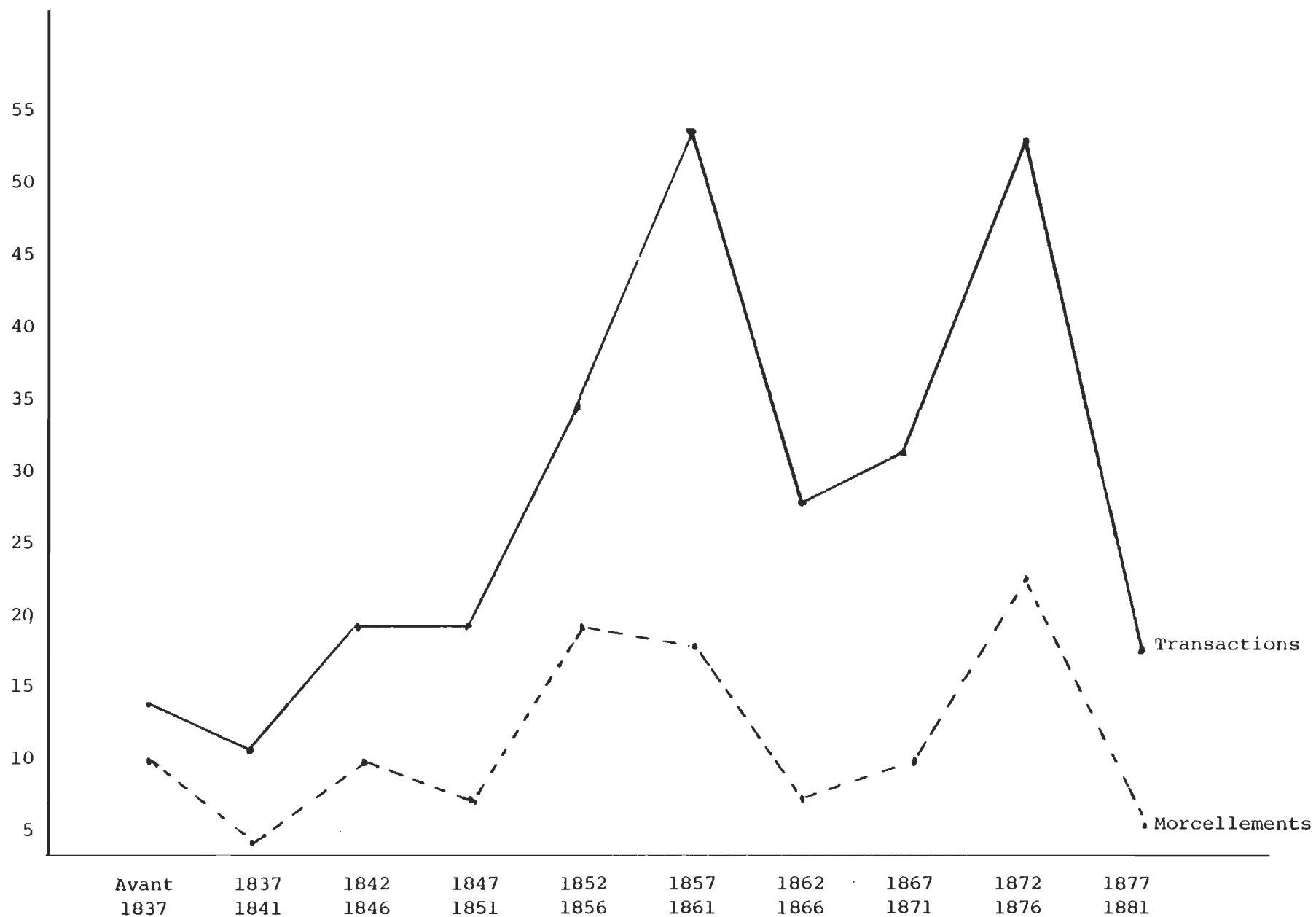
Nous avons retracé sur ou à proximité des terres de Price, près de la scierie, deux résidences, l'une logeant un menuisier, un commis et un boulanger, l'autre, quatre familles dont les professions des chefs (journalier, forgeron, charretier, et inspecteur de bois) sont reliées aux activités du sciage; et deux groupes de 7 et 4 maisons respectivement, abritant des journaliers, des forgerons et des menuisiers.

L'impact des scieries Price sur la société locale explique sans nul doute le lotissement qui irrégulièrement jalonne la route longeant la rive ouest de la rivière Batiscan entre l'église et le site des chutes. En fait, les établissements de Price, qui comptent plus de 200 employés en 1871, contribuent pour l'essentiel à créer dans l'aire villageoise un lien qui tend à se resserrer en même temps qu'ils nourrissent la croissance des noyaux.

C'est l'économie du bois dans ses divers aspects qui véritablement donne à l'aire villageoise une part essentielle de sa spécificité. Et on observe une étroite relation entre le mouvement foncier à Saint-Stanislas et les grandes phases de l'exploitation forestière mauricienne.

Le graphique 2 portant sur le nombre annuel de morcellements et de transactions dans l'aire villageoise en atteste éloquemment. En effet, si

l'accroissement du nombre de transactions foncières dans l'aire villageoise est l'indice d'une plus grande activité économique, on notera alors que les deux grands moments d'effervescence foncière coïncident avec deux des grands mouvements de l'économie forestière mauricienne autour de 1850 et de 1870.



Graphique 2. Nombre de morcellements et de transactions par période de 5 ans.
 Saint-Stanislas-de-la-Rivière-des-Envies, 1827-1881.

Le milieu du XIXe siècle marque l'ouverture du St-Maurice à l'exploitation forestière massive par la construction d'ouvrages permanents qui facilitent le flottage du bois. Au cours de ces mêmes années, Price construit une nouvelle scierie au site des chutes. Par ailleurs, le début des années 1870 voit l'industrie forestière passer du pin à l'épinette et se propager le recours aux sous-traitants en forêt. Ce type de recours avait été amorcé durant la décennie précédente alors que les parterres de pins étaient de plus en plus éloignés et diminuaient en qualité. Au cours de cette période également, le principal marché canadien pour les produits de la forêt passe de la Grande-Bretagne aux Etats-Unis. Mutation que Price avait fort judicieusement prévu et devancé. Et sans doute, le faible morcellement dans l'aire villageoise autour et au cours des années 1860 trouve-t-il en partie son explication dans les difficultés qu'éprouve celui-ci au cours de cette période de transition.(16) Il est à noter que durant la période 1857-1861 uniquement, le nombre de morcellements ne suit pas la même tendance que le nombre de transactions. La population de Saint-Stanislas décroît au cours de la même période (voir graphique 1) mais il doit être pris en compte qu'en 1859 son territoire est amputé au profit de la nouvelle paroisse de Saint-Narcisse. Quoiqu'il en soit, cet écart inhabituel est sûrement le symptôme d'un mouvement migratoire.

Comme le montre nos cartes de l'aire villageoise, la multiplication des emplacements (ou des lots de village) ne devient significative qu'après le démarrage des activités forestières de Price en 1835.

Une chapelle existe sur la terre de la Fabrique dès la fin des années 1780. Au cours des années 1810 un nommé Syfroid Lafontaine s'installe sur le lot voisin qu'il remembre. Au recensement de 1831, il se présente comme marchand et aubergiste.

Le premier morcellement s'effectue lors de la construction de la première église sur la terre de la Fabrique (1827-29). Mais le mouvement démarre véritablement après 1834, si l'on excepte quelques lotissements tout récents entre l'église et les chutes de la Batiscan. Après 1834, grâce aux emplois générés par les établissements aménagés sur le site des chutes, nombreux sont ceux qui dorénavant auront la possibilité de vivre d'activités non spécifiquement agricoles. Cette situation suscite le long de la route sur la rive ouest de la Batiscan l'émergence d'un nouveau type d'habitat (17) et incite les parents agriculteurs à y établir à même leur patrimoine foncier leurs enfants devenus ouvriers. Une carte thématique dans l'atlas répertorie les liens familiaux et la forme légale de tous les morcellements sur cette portion du territoire.

Autour de l'église, les premiers morcellements effectués par Syfroid Lafontaine, François Richer-Laflèche et Pierre Veillet avant 1832, sont suffisamment décrits aux cartes de 1826 et 1831-2 pour qu'il soit nécessaire de les reprendre ici. Il est peut-être utile de noter qu'une des conditions à la transaction Laflèche-Veillet stipulait que le premier défriche sur la terre du deuxième l'équivalent de la superficie défrichée qu'il acquerrait. Ce qui confirme la vocation d'agriculteur du deuxième.

Une analyse de l'identité du cédant dans chacun des cas de morcellement révèle des faits intéressants. Les propriétaires des terres situées immédiatement de chaque côté de la terre de la Fabrique sont responsables de trente des cent douze morcellements recensés, soit 27% de l'ensemble. A lui seul, Syfroid Lafontaine propriétaire de la terre agricole sise au sud, actif tout au long de la période étudiée (il décède en 1879) (18), est responsable de 21 opérations de morcellement. Comparativement, du côté nord, la famille Trudel ne morcèle qu'en neuf occasions. Ce comportement familial trouve peut-être son explication dans le fait que l'ancêtre André Trudel ne consent qu'à un seul morcellement. Ce n'est qu'après son décès survenu en 1873 que la veuve et un des fils s'activent.

Parmi les autres propriétaires fonciers qui consentent à des morcellements, notons que la Cie Price n'apparaît qu'une seule fois. Encore faut-il spécifier qu'il s'agit d'une parcelle relativement importante de terrain (près de 150,000 pieds carrés) vendue en 1842 au marchand Basilide Roy, un notable qui fut également locataire du moulin à farine. (19)

Le curé Narcisse-Jean-Baptiste Olscamps pour sa part est l'instiateur de 7 transactions résultant en morcellements, tous près de l'église. Il est le seul à qui on peut prêter des intentions de profiter du développement d'un des noyaux villageois. Il en sera traité plus loin.

Les motivations ne semblent pas les mêmes en ce qui concerne Jean-Baptiste St-Arneault, un ferblantier responsable de cinq morcellements. Des difficultés financières (ses terrains furent vendus aux enchères en 1868)

nous apparaissent l'avoir incité à subdiviser un terrain sis sur "le chemin qui mène au moulin à farine".

Enfin, il peut être intéressant de noter que Marcel Lymburner-Ayotte qui fut le plus longtemps propriétaire de la terre bornant au nord ce même chemin, n'est à l'origine que de 4 morcellements.

Ce type de comportement foncier reflète bien les caractéristiques des cédants et des cessionnaires. Les "cédants" sont cultivateurs dans 82% des morcellements. Tous les autres dossiers n'impliquent, au total, que onze individus. Et mis à part Narcisse-Jean-Baptiste Olscamps et Jean-Baptiste St-Arnault, ils n'interviennent qu'une seule fois. La plupart du temps, ils subdivisent un emplacement qu'ils jugent probablement trop grand pour eux.

A l'inverse, les cultivateurs ne représentent que 36% des acquéreurs. Ce qui montre bien que ce morcellement villageois porte la marque du passage d'une économie de type agricole à une économie marchande, influencée par des activités industrielles et des fonctions de services.

Dans le chapitre suivant, nous analysons plus à fond les caractéristiques des acteurs qui interviennent dans l'espace foncier.

Conclusion

L'industrie du bois, sans conteste, fit démarrer le morcellement villageois. Les activités modestes des premières scieries sont à l'origine de la plupart des premières subdivisions vers 1830. L'arrivée de Price, au

milieu de la décennie, donna au mouvement son véritable élan. Ce qui expliqua que dans un premier temps, les éléments structurants à caractère économique furent souvent déterminants quant à la localisation des nouveaux emplacements. Les activités marchandes emboîtèrent toutefois rapidement le pas, permettant à l'église de jouer plus facilement le rôle d'élément structurant principal.

NOTES DU CHAPITRE I

1. Incorporé en municipalité distincte en 1915, le village prendra le nom de Deux-Rivières.
2. Une acception du mot "remembrement" au Petit Robert s'applique au domaine foncier agricole. Nous l'avons ici étendu au domaine foncier villageois.
3. Il n'y a pas d'acception du mot "augmentation" s'appliquant au domaine foncier ni au Larousse ni au Petit Robert. Nous sommes conscients d'utiliser un néologisme.
4. En ce qui a trait à la construction d'un premier pont sur La Batiscan, les sources consultées sont contradictoires. Janine Trépanier-Massicotte dans Saint-Stanislas, comté de Champlain, Répertoire historique, Vol 1, Editions du Bien Public (2e ed.), 1979, parle de la reconstruction d'un pont en 1869 qui aurait été emporté par une débacle en 1867 (p. 27-8). Par ailleurs, l'album souvenir publié en 1983 lors des fêtes du 150e anniversaire d'érection canonique sous le titre Saint-Stanislas, 1833-1983 par le comité de l'album, Editions Les albums souvenirs québécois, mentionne qu'il s'agirait plutôt d'une première construction (p. 26). D'autre part, le Journal de Trois-Rivières, livraison du 19 novembre 1869 rapporte l'octroi d'une somme de 500,00\$ pour la construction du pont, les autorités municipales s'étant engagées à fournir un montant égal et à réaliser les travaux dans un délai de 18 mois. Le journal cite comme source le rapport annuel du ministre de l'Agriculture pour l'année 1868 (ASTR). Enfin, la lettre accompagnant le recensement de 1861, datée du 20 mars de la même année et signée par le recenseur, le notaire Elie Rinfret, prend la forme d'un requisitoire adressé au gouvernement du Bas-Canada pour le versement d'un octroi visant à épauler les gens de la municipalité pour le parachèvement de la construction d'un pont sur la Batiscan. Il y est révélé que grâce à la générosité d'un honorable citoyen, les travaux sont déjà commencés. Des recherches plus poussées dans les archives gouvernementales seront nécessaires pour clarifier cet aspect de l'histoire régionale.
5. Jarnoux, Philippe. "La colonisation de la seigneurie de Batiscan aux 17e et 18e siècles: l'espace et les hommes", RHAF, Vol. 40, no 2 (aut. '86), pp. 163-191. Plus particulièrement, consulter les cartes aux pages 176-78.
6. Courville, Serge. "Villages and Agriculture in the Seigneuries of Lower Canada: Conditions of a Comprehensive Study of Rural Quebec in the First Half of the Nineteenth Century", Canadian Papers in Rural History, V

(1986), pp. 121-145.

7. Ministère de l'Énergie et des Ressources, Service de l'arpentage, Carte portant le no Seig B 1 L, non datée. Comparée à la cartographie accompagnant l'article de Philippe Jarnoux (op. cit. note 5), l'état des concessions reproduit sur cette carte coïnciderait avec celui de 1720-30 tel que reconstitué par l'auteur. La principale raison d'être de cette carte est de faire état d'un changement de bornage daté explicitement de 1725.

8. ANQTR, procès-verbaux du Grand Voyer du 25-9-1797 et du 13-6-1803. Le deuxième procès-verbal mentionne que la route existe depuis longtemps, qu'à l'origine aucun procès-verbal en fut dressé.

9. ANQTR, procès-verbaux du Grand Voyer du 10-12-1827 et du 15-2-1831.

10. ANQTR, Greffe Louis Guillet fils, minute no 1131, datée du 15-11-1850.

11. STR, Fonds O285, (Fonds paroisses), Paroisse Saint-Stanislas, document A-3 des notes d'Antonio Magnan; et Janine Trépanier-Massicotte, op. cit. (note 4), pp. 13-4.

12. Miner, Horace. St. Denis: a French Canadian Parish. Chicago, University of Chicago Press, 1963, pp. 96-7. L'auteur note l'habitude au Québec de construire les églises sur des hauteurs, plus près du ciel. La chapelle construite en bordure de la rivière Batiscan sera remplacée par une église en 1829, construite celle-là sur le coteau à l'ouest du chemin du roi.

13. A ce sujet, nous prions le lecteur de consulter les ouvrages suivants: Benoit Gauthier, op. cit., Claire-Andrée Fortin, op. cit.; René Hardy et Normand Séguin, op. cit. (Tous à la note 6 de l'introduction)

14. Trépanier-Massicotte, Janine. Saint-Stanislas à l'époque de l'érection canonique, 1808-1833. Histoire locale, tome 3. Editions du Bien Public, 1983, p. 58. En particulier nous référons le lecteur à la carte conçue et réalisée par Paul Lacoursière et reproduite sur la couverture interne arrière de ce volume et titrée "village Murphy" du nom d'un contremaître de la scierie des Price.

15. ANQTR, Greffe Louis Guillet père, minute no 5626, datée du 9-5-1838.

16. Dechêne, Louise. "Les entreprises de William Price, 1810-1850". Histoire sociale, I (Avril '68), pp. 16-52.

17. Pour une discussion plus élaborée de ce phénomène, voir René Hardy et Normand Séguin, op. cit. (note 6 de l'introduction) p. 205-206 particulièrement.

18. Lacoursière, Paul. Répertoire des sépultures. Tome 2, op. cit. (note 14 de l'introduction)

19. Bureau d'enregistrement du comté de Champlain, no d'enregistrement 2803, vol. B-3, Greffe de Robert Trudel, minute no 1277, datée du 16-6-1851. Bail affermé de 7 ans.

CHAPITRE II

LES ACTEURS ET LES STRATEGIES

L'analyse de l'évolution d'un espace villageois ne devient véritablement intéressante que lorsqu'elle est humanisée. Quels sont ceux qui agissent et pour quelles raisons?

Les documents consultés contiennent plusieurs informations sur les acteurs du phénomène villageois à Saint-Stanislas. Dans un premier temps, nous procéderons à une description de deux des principales caractéristiques de l'emplacitaire: son statut professionnel et son lieu de résidence. Nous ne disposons de données suffisantes que pour le traitement de ces deux variables.

Dans un deuxième temps, nous ferons état des résultats de nos recherches quant à la présence ou l'absence de stratégies qui auraient influencé l'évolution de l'aire villageoise.

Les acteurs

Les statuts professionnels

Le tableau 3 qui suit répartit les contractants selon le statut professionnel déclaré à l'acte notarié. Dans certains cas ce statut fut simplement déduit d'autres sources contemporaines.

Tableau 3

Répartition des contractants selon le
statut professionnel et le mode d'intervention
Aire villageoise, Saint-Stanislas 1827-1881

	Acquéreur			Cédant	
	#	%		#	%
Cultivateur	94	36		143	57
Marchand-commerçant	43	16	(1832) *	28	11
Forgeron	28	11	(1833)	15	6
Cordonnier	16	6	(1844)	7	3
Menuisier	16	6	(1837)	12	5
Journalier	10	4	(1861)	4	2
Médecin	8	3	(1850)	7	3
Tanneur	5	2	(1845)	5	2
Voiturier-charretier	5	2	(1862)	6	2
Ferblantier	4	2	(1860)	6	2
Charron	4	2	(1866)	2	1
Commis	3	1	(1846)	2	1
Prêtre	3	1	(1840)	7	3
Bourgeois	3	1	(1869)	1	-
Notaire	3	1	(1846)	1	-
Maçon	3	1	(1827)	-	-
Huissier	2	1	(1872)	-	-
Autres	2	1		-	-
TOTAL	261	100		253	101**

* Année de la première mention

** N'égale pas 100 à cause du jeu des décimales

Une première constatation confirme ce qui a déjà été mentionné: le passage de parcelles de terrain des mains de propriétaires exerçant la profession de cultivateur au profit d'emplacitaires exerçant des activités commerciales et industrielles. Les cultivateurs forment 57% des "cédants" alors qu'ils ne représentent que 36% des acquéreurs. Une seule autre profession est proportionnellement plus importante dans la catégorie des "cédants", que dans celle des acquéreurs, la profession de prêtre; situation qui peut aisément s'expliquer dans notre corpus par l'action particulière de N.-J.-B. Olscamps au cours des années 1855-75. Nous en traiterons plus loin.

Un même type de tableau (No 4) mais ne répertoriant que les transactions ayant eu lieu avant 1851 est pour cet aspect encore plus probant.

Tableau 4

Répartition des contractants selon le statut professionnel
 et selon le mode d'intervention, avant 1851
 Aire villageoise, Saint-Stanislas 1827-1851

	Acquéreur		Cédant	
	#	%	#	%
Cultivateur	17	31	37	61
Marchand-commerçant	12	22	10	16
Forgeron	9	16	5	8
Menuisier	4	7	5	8
Cordonnier	2	4	-	-
Notaire	2	4	-	-
Médecin	2	4	1	2
Prêtre	1	4	-	-
Bedeau	1	2	1	2
Maçon	1	2	-	-
Architecte	1	2	-	-
Charpentier	1	2	-	-
Tanneur	1	2	-	-
Commis	1	2	-	-
TOTAL	55	102	61	99

Les tableaux qui précèdent prennent en compte les quelques cas de double professions déclarés. (1) Dix-sept acquéreurs et treize cédants ont cette caractéristique. De ce fait, il y a plus de professions déclarées que d'individus déclarants, comme en témoigne le tableau 5. Contrairement aux tableaux précédents, on constate cette fois qu'il y a plus de cultivateurs "acquéreurs" que de cultivateurs "cédants", signe d'opportunités nouvelles dans une économie qui se transforme.

Tableau 5

Répartition des contractants déclarant une double
profession selon les statuts professionnels déclarés
Aire villageoise, Saint-Stanislas 1827-1881

	Acquéreur #	%	Cédant #	%
Cultivateur	11	65	8	62
Marchand-commerçant	6		8 (4 de bois)	
Forgeron	3		4	
Tanneur	3		4	
Bedeau	1		1	
Menuisier	1		1	
Charretier	-		2	
Ferblantier	1			
Voyageur	1			
Médecin	1			
Régistrateur	1			
Cordonnier	1			
Charpentier	1		1	
Boulangier	1			
Journalier	1			
Charron	1			
TOTAL	34		26	
-----		-----		
acquéreurs:	17 personnes ou		cédants:	13 personnes ou
	7% du fichier			5% du fichier

Nous avons dû surmonter certaines difficultés lors du traitement des données concernant la profession de marchand, en raison d'appellations diverses et d'un emploi souvent douteux: négociant, marchand (de bois), commerçant (de bois) et entrepreneur de billots.(2) Cette dernière appellation ne fut rencontrée qu'une seule fois. Par ailleurs, celle d'entrepreneur-commerçant de bois est plus fréquente. Ceci nous a incité à toutes les fusionner dans la catégorie commerçant-marchand et d'en faire une catégorie générale d'activités marchandes. A titre d'exemple, Price père et fils sont tour à tour négociants et marchands; les beaux-frères Lafontaine et Thiffau sont décrits comme commerçants lorsqu'ils agissent au nom d'une société, propriétaire d'une scierie et d'un moulin à farine alors que Lafontaine est soit commerçant ou marchand lorsqu'il agit seul et que Thiffau est forgeron; Alexis Proteau est tanneur ou tanneur-commerçant alors qu'il est surtout identifié comme sous-traitant forestier par les historiens régionaux (3); ses frères (Joseph et Ephrem), plus souvent qu'autrement décrits comme cultivateurs, sont aussi, de notoriété, fort actifs en forêt et exploitants de scieries. Les exemples de ce type pullulent.

Quelques commentaires sur les divers métiers et professions présents dans le corpus peuvent toutefois s'avérer intéressants. La forte demande de produits de forge dans un milieu dépendant des activités forestières a déjà été notée ailleurs. (4) La présence nécessaire mais proportionnellement surprenante des cordonniers s'explique par l'activité foncière inaccoutumée de l'un d'eux: Zéphirin Thivierge. On n'est pas surpris de la

présence de tous les autres au sein d'un village qui vit à l'heure d'une économie marchande. Sauf peut-être, pour des raisons inverses, du peu de journaliers que la présence de la scierie des Price justifierait en plus grand nombre. Le hameau des Price (non inventorié) explique probablement leur nombre restreint dans l'aire villageoise. Par ailleurs, plusieurs employés ou propriétaires de scieries se décrivaient souvent comme charpentier, menuisier ou scieur de long, parfois aussi comme commerçant de bois ou cultivateur. Cas typique d'une économie agro-forestière: un d'entre eux, François-Xavier Roberge, se déclare menuisier alors même qu'il est propriétaire d'une terre agricole. Au recensement de 1861, il est décrit comme cultivateur. De ses multiples activités, celle de menuisier était probablement sa préférée. Celle de toute évidence qu'il considérait la plus prestigieuse et dont il était le plus fier. Enfin, notons l'absence totale de bûcherons qui s'explique peut-être par la même raison. On préférait déclarer les professions exercées l'été: journalier, cultivateur, etc. (5)

Le tableau 6 fait état des statuts civils des contractants se définissant socialement par cette caractéristique plutôt que par un métier ou une profession: veuve, épouse, fils ou fille. (6)

Tableau 6

Répartition des contractants selon
le statut civil déclaré en lieu de profession
Aire villageoise, Saint-Stanislas 1827-1881

	Acquéreur #	Cédant #
Veuve	11	22
Epouse	5	3
Fils/fille majeur(e)	3	5
Fils/fille mineur(e)	4	-

Les deux tableaux suivants 7 et 8 répartissent les veuves et les épouses selon la profession de leur conjoint. La forte proportion de veuves de cultivateurs comme "cédants" s'explique probablement par l'obligation de morceler la terre héritée pour répondre à des besoins financiers.

(7) Selon le droit matrimonial du temps, seules les épouses vivant en séparation de biens de leurs conjoints pouvaient transiger en leur nom propre: aucune d'entre elles n'est l'épouse d'un cultivateur. (8)

Tableau 7

Répartition des veuves contractantes
selon le statut professionnel du conjoint décédé
Aire villageoise, Saint-Stanislas 1827-1881

	Acquéreur #	Cédant #
Cultivateur	8 *	17
Cordonnier	1	2
Huissier	1	1
Non spécifié	-	2
Forgeron	1 *	
Menuisier	1	

*Un cas de double profession

Tableau 8

Répartition des épouses contractantes
selon le statut professionnel du conjoint
Aire villageoise, Saint-Stanislas 1827-1881

Acquéreur	Cédant #	#
Marchand	2	1
Arpenteur	1	1
Journalier	1	-
Menuisier	1	-
Commis	-	1

Un emplacement se transmet-il plus facilement entre personnes d'une même profession? On peut penser que certains équipements ou bâtiments sont mieux adaptés à l'exercice d'une profession plutôt qu'une autre et que l'achalandage d'un lieu en rehausse l'intérêt. Seulement dans le cas des boutiques de forge avons-nous retrouvé l'évidence d'une telle pratique: six transactions de forgeron à forgeron sur quatre emplacements différents. Le lot 537 est à lui seul, l'objet de trois d'entre elles.

Les lieux de résidence

Comme il fallait s'y attendre, la majorité des contractants étaient des résidents de Saint-Stanislas. Les surprises se situent à d'autres niveaux.

Le tableau 9 fait état principalement des lieux de résidence déclarés par les contractants. Dans tous les autres cas (fiches-transactions reconstituées, oublis des notaires, types d'actes ne contenant pas ces informations) un lieu de résidence n'a été inscrit et retenu que s'il pouvait être déduit de façon certaine de d'autres documents contemporains à la mutation de propriété.

Tableau 9

Lieu de résidence des contractants
selon le mode d'intervention
Aire villageoise, Saint-Stanislas 1827-1881

	Acquéreur		Cédant	
	#	%	#	%
Saint-Stanislas	235	85	215	82
Ville de Québec	15	5	9	3
Sainte-Geneviève	7	3	12	5
Trois-Rivières	8	3	8	3
Champlain	1	-	4	2
Saint-Tite	3	1	2	1
Sainte-Anne	2	1	1	-
Montréal			2	1
Batiscan	1	-	2	1
Bourg William Henry (Sorel)			2	1
Saint-Barnabé	1	-	2	1
Autres	4	1	3	1
TOTAL	277	99	262	101

Le fort pourcentage de résidents de Saint-Stanislas surprend quelque peu; plus de quatre-vingt pour cent dans chaque cas.

Une analyse plus fine montre au tableau 10, qu'avant 1850 la propor-

tion des cédants de Saint-Stanislas est plus forte que celle des acquéreurs du même lieu. Ce qui n'étonne pas dans un territoire de colonisation récente.

Tableau 10

Répartition du lieu de résidence des contractants
entre résidants de Saint-Stanislas et d'ailleurs
avant et après 1851
Aire villageoise, Saint-Stanislas 1827-1881

	<u>Avant 1851</u>			
	Acquéreur		Cédant	
	#	%	#	%
Saint-Stanislas	44	76	53	88
Ailleurs	14	24	7	12
	<u>Après 1851</u>			
	Acquéreur		Cédant	
	#	%	#	%
Saint-Stanislas	191	87	162	80
Ailleurs	28	13	40	20

Après 1851, on compte plus de cédants de l'extérieur du village que d'acquéreurs étrangers, quoique l'écart ne soit pas très grand avec les

proportions notées pour toute la période étudiée. Le flux migratoire des emplacitaires explique certainement en partie ce phénomène.(9) Mais un examen cas par cas permet de saisir également une autre réalité. La plupart des contractants déclarés "résidant à Québec" y ont surtout leur principale place d'affaires: la Cie Price constituant un cas d'espèce. Et il en va de même pour bon nombre de transactions effectuées par des résidents de Trois-Rivières. Joseph-Nérée Lambert, qui fut maire de la paroisse de Saint-Stanislas au cours des années 1870 apparaît parfois comme résidant de Trois-Rivières, en début de carrière surtout. Si l'on en juge par le nombre impressionnant de transactions inscrites à son nom au Bureau d'enregistrement du comté de Champlain, il fut fort actif dans le domaine foncier au cours des années 1850-1880. Des raisons d'affaires peuvent expliquer l'acquisition aux enchères par James Shortis, marchand de Trois-Rivières de terrains saisis des mains d'Alexis Proteau. En effet, il est connu que ce Shortis était un fournisseur aux chantiers des Proteau et qu'il agissait parfois comme procureur de ceux-ci.(10)

Il est bien évident que la proximité joue en faveur des résidents de Sainte-Geneviève et les incite soit à migrer au village voisin soit y faire des affaires. Il est toutefois surprenant que les résidents de la paroisse-mère interviennent si peu sur un territoire qu'ils ont contribué à développer. Les résidents des nouvelles paroisses créées autour et à même une partie du territoire de Saint-Stanislas (Saint-Tite, Saint-Narcisse) génèrent, eux aussi, peu d'activités foncières dans l'aire villageoise.

Notons enfin, quelques cas de remembrement d'héritage au sein de

familles éclatées géographiquement.

Cela dit, l'étude des lieux de résidence des contractants ne laisse transpirer aucune stratégie d'ensemble. Il dénote un flux migratoire des emplacements que cette forme de propriété foncière n'ancrait pas suffisamment au village. Le type particulier d'économie agro-forestière qu'apporte la présence de Price y est certainement pour quelque chose. La scierie constituait une alternative au travail agricole et rendait possible le type d'habitation offert par un emplacement. Ceci, autant pour les fils du terroir que pour des gens de l'extérieur.

Les stratégies

L'histoire des faits fonciers dans l'aire villageoise de Saint-Stanislas révèle des stratégies ou des comportements bien définis. Il s'agit tantôt de la cession de biens fonciers à l'intérieur de cadres familiaux, tantôt de transactions reliées au lancement et à la poursuite d'activités économiques, mais très rarement l'accaparement du sol à des fins de spéculation apparaît-il comme le mobile d'une action.

Les liens familiaux dans les transactions foncières

Il faut avouer que nos données sous ce thème sont incomplètes et imprécises. C'est donc sous toute réserve que nous présentons nos résultats.

En effet, l'acte notarié n'indique pas systématiquement les liens de parenté entre les parties, ce qui est cause de multiples difficultés. Il faut donc tenter d'enrichir par d'autres sources les informations qu'il

contient. Les répertoires généalogiques de Saint-Stanislas et de Sainte-Geneviève nous ont été pour cela utiles. Toutefois, avant d'y recourir nous avons dû vérifier systématiquement l'identité du conjoint du contractant en raison de nombreux cas d'homonymie.(11)

Malheureusement, la mention du conjoint dans les actes notariés n'est pas systématique, elle dépend à la fois de l'habitude du notaire et du besoin des contractants.(12) Plusieurs cas de parenté probable ou soupçonnée n'ont pas été portés pour cela à notre fichier, faute de n'avoir pu être confirmée.

Aux cas d'homonymie, ajoutons les autres difficultés découlant des remariages (demi-frères et demi-soeurs), les surnoms qui se substituent aux patronymes jusqu'alors utilisés, les graphies changeantes et les prénoms se modifiant au fil des années.

Les tableaux 11, 12 et 13 présentent les liens de parenté des contractants selon le type d'acte.

Soixante transactions sur les 283 du corpus comportaient des liens de parenté entre les parties contractantes soit 21% de l'ensemble. Ces liens sont ceux de père ou mère/fils ou fille dans 55% des cas. Les autres types de liens familiaux sont nettement moins fréquents. Les legs, cessions gratuites, donations et partages comptent pour près de 60% des actes comportant des liens familiaux, alors que les ventes et les baux à rente foncière en représentent environ 30%. D'un autre point de vue, 20% plus ou moins des morcellements et des remembrements et 14% des augmentations ont lieu au sein

des cadres de parenté. Ainsi, les rapports familiaux marquent-ils d'une manière sensible l'évolution de l'aire villageoise de Saint-Stanislas en orientant et en conditionnant dans une certaine mesure le cours du marché foncier local.

Tableau 11

Répartition des transactions comportant des
liens familiaux selon le type d'acte
Aire villageoise, Saint-Stanislas 1827-1881

	#	Par rapport au nombre total de transactions de ce type		#	%
		#	%		
Vente	10	17	104	10	
Bail à rente foncière	3	5	51	6	
Vente bail à rente fonc.	5	8	31	16	
Réserve	7	12	15	47	
Héritage	9	15	9	100	
Echange	-		14	0	
Bail à loyer	-		9	0	
Vente par sheriff	-		9	0	
Cession gratuite	12	20	13	92.8	
Donation	6	10	7	86	
Dotation	1	2	23	35	
Partage	4	7			
Autres	3	5			
TOTAL	60	101			

Tableau 12

Répartition des transactions comportant des
liens familiaux selon le type de relation familiale
Aire villageoise, Saint-Stanislas 1827-1881

	#	%
Parents/fils ou fille	33	55
Beaux-parents/gendre ou bru	4	7
Frères et soeurs	7	12
Grands-parents/petit-fils ou fille	1	2
Beaux-frères et belles-soeurs	5	8
Oncle ou tante/neveu ou nièce		
cousins et cousines	8	13
Epoux	2	3
TOTAL	60	100

Tableau 13

Répartition des transactions comportant des
liens familiaux selon le type d'opérations
Aire villageoise, Saint-Stanislas 1827-1881

	#	%	Par rapport au nombre total de transactions de ce type	
			#	%
Morcellement	23	38	113	20
Remembrement	7	12	32	22
Augmentation	2	3	14	14
Aucune	28	47	124	23
TOTAL	60	100		

Nous l'avons mentionné précédemment, l'emplacement présentait une option nouvelle dans la stratégie familiale visant à établir les enfants à même le patrimoine foncier. Le mode de morcellement sur la route entre l'église et la scierie des Price en est une excellente illustration (voir carte thématique à ce sujet). Héritage, cessions gratuites, donations, dotations ou lots réservés (dans les cas de remembrement de terres agricoles post-successorales entre autres) furent les voies légales privilégiées dans ces cas.

Ceci étant dit, il nous est apparu opportun de relater, ci-après, d'abord une tentative de spéculation sur des terrains villageois; ensuite, la stratégie foncière déployée par Price pour assurer la poursuite de ses activités économiques; enfin, la stratégie familiale déployée dans un cas de succession rendu complexe.

Un cas de spéculation

Le curé Narcisse-Jean-Baptiste Olscamps et sa cousine sont probablement les seuls dont les agissements laissent supposer des comportements de spéculateur. (13)

Nous inspirant de Paul-A. Linteau (14), nous définissons le spéculateur comme un personnage capable de discerner les éventuelles utilisations d'une zone spatiale donnée. Il spéculé sur une éventuelle hausse de sa valeur monétaire. Son rôle est passif contrairement au promoteur qui provoquera la plus-value de ses terrains en agissant de telle sorte que ses propriétés soient plus attrayantes pour l'éventuel acheteur. Le promoteur est, lui, moteur de développement.

Né à Québec en 1816, Olscamps est ordonné prêtre en 1841 après des études au séminaire de Nicolet. Il est nommé curé de Saint-Stanislas en 1854. Il démissionnera de ce poste en 1865 à la suite de plaintes de paroissiens favorablement reçues par l'évêque de Trois-Rivières. Il se retirera alors à Saint-Stanislas même où il sera inhumé le 2 août 1876. (15)

Peu de temps après son arrivée, dès mai 1855, il se porte acquéreur, à l'est de la rivière des Envies, des terrains qui porteront les numéros

500 et 505 à 509, lors de la confection du cadastre. Tel que mentionné antérieurement, cette parcelle de terrain avait été acquise dès 1832 par voie d'échange par François Richer-Laflèche. Saisie par les créanciers de ce dernier, elle est acquise par William Price lors d'une vente aux enchères en 1841. Celui-ci s'en départit au profit de Charles Marchand en 1855, moins une parcelle qu'il a auparavant vendue au meunier-marchand, Basilide Roy. Marchand n'en est que brièvement le propriétaire, le temps de consentir un bail à rente foncière sur une parcelle. Olscamps rachète ce bail le même jour qu'il entre en possession du reste du terrain. Le périmètre pré-Marchand était alors reconstitué.

Tableau 14

Transactions de Narcisse-Jean-Basptiste Olscamps
Aire villageoise, Saint-Stanislas 1855-1875

Date	Lots (cadastre)	Montant	Remarques
<u>Acquisitions</u>			
17-05-1855	500 et 505 à 509	1200,00\$	
07-05-1855	p. 506	50,00\$	plus rente foncière plus acquittement de droits de pacage
Total		1250,00\$	
<u>Vente par lui-même</u>			
10-07-1856	500	400,00\$	
29-04-1857	p.501 (ouest) et 505	40,00\$	
14-08-1860	p.506 (nord)	100,00\$	plus rente foncière
26-01-1863	p.506 (sud)	140,00\$	
16-03-1865	507-508-509	(1200,00\$)	à sa cousine Hermine Hyanvieux
<u>Vente par sa cousine</u>			
11-06-1867	507	140,00\$	
27-08-1872	p. 509	15,00\$	bail à rente foncière, 5,00\$/an voir transaction suivante.
27-09-1875	509	450,00\$	annule bail à rente foncière
Total (moins trans. du 16-03-1865)		1285,00\$	

Le tableau 14 fait état des transactions consenties par Olscamps sur ce terrain, depuis l'acquisition jusqu'à son décès. Pour des raisons encore inconnues et peut-être reliées à sa démission, Olscamps cède ce qui lui reste alors de terrain à sa cousine Marie Hermine Hyarvieux dit Lafrance en 1865. Cette dernière fait de lui son procureur général et spécial en 1867, lui permettant de faire tout ce qu'il jugera à-propos avec les biens meubles et immeubles qu'elle possède.⁽¹⁶⁾ Olscamps lui cède, en outre, tous ses biens meubles au début des années 1870. Une autre Hyarvieux dit Lafrance, Marie Cécile celle-là, épouse séparée de biens de Cyprien Blais, transige également dans l'aire villageoise. Le tableau 15 fait état des transactions dont elle fut partie. Mentionnons toutefois que pour aucune d'entre elles, Olscamps n'a été son fondé de pouvoir: soit qu'elle ait agi elle-même ou que son mari le fit. Même s'ils se déclarent résidants de la cité de Québec pour chacune de ces transactions, ils sont dits résidants de Saint-Stanislas au recensement de 1861.

Tableau 15

Transactions de Mme Hélène Cécile Hyanvieux,
 épouse séparée de biens de Cyprien Blais
 Aire villageoise, Saint-Stanislas 1859-1865

Date	Lots (cadastre)	Montant	Remarques
<u>Acquisitions</u>			
05-09-1859	499	500,00\$	
01-09-1860	p. 498 (ouest)	-	bail à rente foncière
<u>Ventes</u>			
09-05-1861	p. 498 (ouest)	12,00\$	bail à rente foncière
20-11-1865	499	<u>700,00\$</u>	
Total		712,00\$	

Les transactions combinées de Olscamps et de sa cousine Hermine se soldent avec un gain net de 35,00\$ sur une période de vingt ans. A ce profit, il faut rajouter le lot sis immédiatement au nord-ouest du pont sur la rivière des Envies (cadastre 508) où il établit sa résidence. Pouvait-il espérer une plus-value prochaine à ces terrains alors que l'offre dépassait largement la demande? Les propriétés d'Olscamps ont toujours été largement hypothéquées auprès de prêteurs de l'extérieur.(17) S'il appert vraiment que ces terrains avaient été acquis dans le but de les morceler ultérieurement, le résultat ne fut certes pas celui escompté.

Tout au plus n'ont-ils servi de garantie à des emprunts contractés par un membre du clergé qui, en toute apparence, menait un gros train de vie. (18)

Des transactions foncières liées à des activités
économiques: le cas de William Price

Il s'est déjà publié quelques écrits sur William Price, procurant au lecteur intéressé une bonne nourriture à sa curiosité. (19) Qu'il suffise ici de mentionner qu'il est arrivé à Québec en 1810 en tant que commis d'un négociant londonien engagé dans le commerce du bois d'oeuvre. Dix ans plus tard, toujours à Québec, il s'associera avec d'autres Britanniques résidant tant en Angleterre qu'au Canada pour fonder sa propre entreprise. Il est alors bien implanté dans les réseaux du commerce du bois d'oeuvre. Progressivement, ses activités de négociant seront supplantées par ses activités de manufacturier de bois d'oeuvre. C'est sous cet aspect que la région de la Batiscan connaîtra Price. En effet, tel que mentionné antérieurement, il acquiert, fin 1834, une scierie sise sur les chutes de la Batiscan entre Saint-Stanislas et Sainte-Geneviève. Sous son impulsion, cette scierie prend un essor considérable au cours des deux décennies suivantes. Pour l'approvisionner, Price se livre à de gros travaux de coupe forestière dans la région. Notons finalement que ses installations aux chutes de la Batiscan seront détruites par un embâcle en 1898. Elles seront reconstruites peu de temps plus tard mais à Batiscan, à une faible distance du fleuve.

Nous avons cartographié (voir la carte thématique à l'atlas) les transactions foncières de William Price et Cie dans l'aire villageoise. Une

première constatation s'impose d'emblée. Price n'a acquis ou n'a conservé que ce qui lui était strictement nécessaire à la poursuite de ses activités sans être dérangé et sans déranger.

L'obtention des droits de servitude sur des lots de grève et l'acquisition de lots en bordure des rivières Batiscan et des Envies sont justifiées par ses activités de flottage et de sciage sur et près de ces rivières. D'ailleurs, les règlements des réclamations pour dommages qui lui furent présentées par les propriétaires de lots riverains au cours des années 1830-40, étaient assortis d'un droit perpétuel d'inondation sur ces mêmes lots; souvent à la condition expresse que la chaussée qui haussait le niveau de l'eau respecte une cote maximale. (20)

Le terrain sis au nord-ouest de l'embouchure de la Batiscan et de la rivière des Envies fut acquis lors d'une vente aux enchères au début des années 1840. Il avait été saisi des mains d'un ancien propriétaire de la scierie acquise en 1834. Nous n'avons retracé aucune indication laissant supposer un motif autre que le contrôle du terrain au confluent de ces deux rivières: terrain névralgique pour la surveillance des travaux de flottage sur ces bassins hydrographiques. Lorsque la pression démographique dans l'aire villageoise se fit sentir avec une certaine vigueur une dizaine d'années plus tard, il céda ces terrains à un notable qui, selon toute probabilité nourrissait des vellétés de spéculation. Il conserva toutefois une servitude de lot de grève (accès, construction et inondation).

Notons que ce notable avait même commencé à morceler le terrain avant

d'en être légalement le propriétaire. Il devait se fonder sur peu pour nourrir une telle prétention puisque Price jugea utile d'en informer le nouvel emplaceur par voie de protêt notarié. Ces terrains furent vendus peu de temps plus tard au curé Olscamps dont il fut question ci-haut.

Au site des chutes, si le remembrement que Price effectue l'oblige parfois à acquérir plus grand que ce qui lui est nécessaire, il se départit du superflu. Sa façon d'opérer laisse supposer de bonnes relations avec ses voisins. Il utilise parfois l'échange, en apparence avantageux pour les deux parties.

L'historiographie régionale a fait état des autres scieries que Price a acquises au cours des années 1840, sur le territoire de Saint-Stanislas. Quoique nos informations ne soient pas complètes, certaines nous portent à croire que le principal motif d'acquisition ne serait pas celui que les historiens lui ont jusqu'à maintenant prêté. En effet, il semble que le niveau d'activité de ces établissements était faible avant que Price ne les acquière et demeura tel après. Supposer que Price ait voulu éliminer la concurrence relativement au recrutement de la main-d'oeuvre, des approvisionnements et des marchés serait accorder une importance disproportionnée à ces scieries. De multiples protêts nous portent à croire que c'est plutôt du côté du contrôle de la rivière des Envies comme voie flottable qu'il faut orienter les recherches. La construction de chaussées et d'estacades de contrôle ou de stockage par plusieurs usagers était source de conflits fréquents. On se plaignait fréquemment que le bois de

l'un était bloqué derrière le bois de l'autre. Quelques-uns sciaient en bordure de la rivière tout en stockant le bois brut sur l'eau plutôt que sur les rives. D'autres baissaient le niveau d'eau au détriment de ceux qui avaient encore à flotter.

La détermination de Price pour le contrôle des plans d'eaux ne souffre pas d'opposition comme le montre l'offensive qu'il mène pour assurer sa domination sur l'île située juste en amont des chutes (lot cadastral 835). Sujette aux inondations et utile au contrôle du flottage, elle ne pouvait être que source de soucis pour Price si elle demeurait la propriété d'autrui. Mais elle était la propriété d'une famille de notables, les Trépanier.⁽²¹⁾ Et Pierre-Louis, le propriétaire refusait de la lui céder. Ayant eu vent qu'un marchand de Montréal détenait une créance de 200 livres contre celui-ci pour une malheureuse entreprise forestière, Price acquit la créance et s'en servit pour négocier. Il accorda au notable le long délai de remboursement, pour l'époque, de sept ans. En contrepartie, il obtint une hypothèque sur l'île et les servitudes nécessaires à sa quiétude.⁽²²⁾ Au bout de ce délai, ne pouvant honorer ses obligations, Trépanier dut lui céder la propriété de l'île.⁽²³⁾

Une stratégie familiale: le cas de la famille Thivierge et le lot 493

Cette famille possédait des terres du côté est de la rivière Batiscan au cours de la première moitié du XIXe siècle. Une partie de ces propriétés bordait celles de Price, près des chutes. Les documents jusqu'à maintenant dépouillés au sujet de ces terres laissaient déjà supposer des relations

familiales orageuses. Le sort qu'ils ont réservé au lot 493 situé près de l'église l'a confirmé. Ce lot a subi au cours d'une période de vingt ans plusieurs morcellements, résultat des stratégies personnelles de plusieurs membres de la famille. A la fin, la reconstitution de cet élément du patrimoine familial prévaudra.

L'ancêtre Ignace avait acquis ce lot de 45 sur 90 pieds donnant immédiatement sur le terrain dit public de l'église (15-6-1847). Manifestement, pour y finir ses jours puisqu'il se "donne" à la même époque.(24) Il décède en toute probabilité intestate peu de temps plus tard, le 25-6-1849. La même année, sa veuve vend ses droits successoraux sur l'emplacement à son fils Louis. Une fille (Marcelline) cède également ses droits quatre ans plus tard, à un de ses beaux-frères déjà en possession, par sa femme, de droits semblables sur ce même lot. C'est à cette époque (1853) que les deux frères et le beau-frère possédant la totalité des droits décident de se partager ce minuscule lot. Entre temps, en 1851, Louis avait loué une partie non-localisable du lot à un étranger à la famille pour que ce dernier y construise une écurie. Nulle mention de cette servitude à l'acte de partage.

Celui-ci, fort complexe à décortiquer, nous apprend que Louis détiendra plus de la moitié du lot, dans sa partie est. Valère Veillet pour sa part, hérite en droit la maison sise sur la partie nord-est du terrain (face au terrain de l'église) mais avec très peu de terrain pour vaquer autour. Janvier, quant à lui, ne conserve tout juste que le terrain

nécessaire à la construction d'une écurie. Ce qu'il advint plus tard de la parcelle de Janvier n'a pu être retracé. L'acte de partage est par ailleurs assorti de clauses permettant à Louis de construire une maison mitoyenne à celle déjà sur le lot.

Six ans plus tard, fin juillet/début août 1859, des protêts entre Valère Veillet et un des fils de Louis, prénommé Zéphirin, nous apprennent que ce dernier occupe la maison en vertu d'une promesse de vente consentie par le premier au second, sous seing privé, en mai 1855, alors que le second était encore mineur. En plus de faire la sourde oreille aux demandes de Zéphirin, le cordonnier, d'honorer sa promesse, il est reproché à Valère d'avoir consenti lors du partage à des servitudes de construction au profit de Louis le père, jugées trop contraignantes par Zéphirin. Au grand dam de ce dernier, Louis s'apprêterait justement à les exercer. Il est également reproché à Valère d'avoir, dans l'intervalle, consenti des hypothèques sur la propriété au bénéfice du marchand-notaire Elie Rinfret.⁽²⁵⁾ Quelques jours plus tard, tout rentre dans l'ordre lorsque Valère vend, en bonne et due forme, la propriété promise à son neveu.

Ce dernier réglera ses problèmes d'espace en acquérant sous forme de bail à rente foncière, la moitié du lot voisin (vingt-deux pieds et demi de front sur le "494") en 1860. L'occupation antérieure est toutefois évidente. Enfin, en juin 1862, son père nourrissant de meilleurs sentiments à son égard, lui cède gratuitement le terrain nécessaire à la constitution d'un véritable demi-lot de 22 1/2 pieds par 90 sur la partie ouest du 493.

Le lendemain, devenu cultivateur, Zéphirin vendra à un autre cultivateur de Saint-Narcisse tous ses droits de propriété sur les lots 493 et 494. Une douzaine d'années plus tard, la veuve et héritière universelle de Louis (donc de la partie est du 493) achètera d'Augustin Cossette les propriétés qu'il avait acquises de Zéphirin, redonnant ainsi au 493 son périmètre original, une vingtaine d'années plus tard.

Ce minuscule lot a vu sa configuration modifiée au gré de relations familiales orageuses assorties de compromis pas toujours heureux. Il épousera à nouveau son périmètre original toutefois pour qu'un membre de la famille puisse en disposer à profit hors du giron familial. La stratégie familiale a prévalu sur les stratégies individuelles.

Conclusion

Cette partie de notre recherche montre que l'expansion de l'aire villageoise de Saint-Stanislas n'a pas donné lieu à d'amples stratégies d'intervention foncière comme cela a pu être constaté ailleurs dans le monde rural, à Hébertville notamment. Voilà un constat intéressant en lui-même. Priment ici les actions individuelles répondant à des motifs très variables et les stratégies familiales vouées à l'établissement des enfants sur ou à proximité des patrimoines.

NOTES DU CHAPITRE II

1. Par double professions nous entendons la déclaration de deux métiers ou professions par le même individu: bedeau-menuisier, cultivateur-marchand, etc.
2. Déjà en 1744, Louise Dechêne note et distingue: "par ordre d'importance décroissante des négociants, des marchands et des commerçants, ce qui correspondrait à l'évolution de vocabulaire d'alors" dans "Quelques aspects de la ville de Québec au XVIIIe siècle". CGQ, Vol 28, no 75 (déc. '84), p. 489.
3. Fortin, Claire-Andrée. Coupe forestière et agriculture pionnière en Mauricie: le cas de Saint-Stanislas 1861-1875. Communication présentée au congrès de la Société historique du Canada, Juin 1984, p. 19 et Benoit Gauthier. Op. cit. (note 6 de l'introduction), p. 33.
4. Hardy, Jean-Pierre. Le forgeron et le ferblantier. Montréal, Boréal Express, 1978, pp. 71 et s. Egalement, René Hardy et Normand Séguin, op. cit. (note 6 de l'introduction), p. 208.
5. Fortin, Gérald. "Changements socio-culturels dans une paroisse agricole". Recherches sociographiques, II, no 2 (1961), p. 157. L'activité de bûcheron y est présentée comme une activité occasionnelle et de transition qui s'adresse aux jeunes surtout. Notre analyse du recensement de 1861 pour la paroisse de Saint-Stanislas nous laisse la même impression. D'autre part, Andrée Héroux dans Le village au XIXe siècle: un enjeu économique et social, le cas de Leclercville, communication présentée au congrès de la Société historique du Canada, en juin 1984, en p. 15, note la présence de plusieurs journaliers résidant sur l'aire villageoise qu'elle étudie. Elle relie ce phénomène à la présence de "moulins" à proximité.
6. Ce type de contractant n'a pas été inclus aux tableaux généraux. Il est à noter que ces statuts se définissent par rapport au conjoint ou au père, conçu à l'époque comme le chef de famille dont la profession seule importait socialement et légalement (pour fins d'identification surtout). C'est la raison qui nous a incité à ne pas les inclure dans notre relevé: la profession "familiale" n'étant pas celle exercée par la personne contractante. On note par ailleurs un cas de profession féminine: celle de commerçante exercée d'ailleurs par une veuve.

7. Nous référons le lecteur à la section traitant des opérations de morcellement. De façon précise, quatorze opérations de morcellement sur les cent douze inventoriées ont une veuve à l'origine.

8. Mc Cord, Thomas. The Civil Code of Lower Canada, Montreal, Dawson Brothers, 1870. A l'article 177, il est spécifié que l'épouse doit être autorisée par son mari pour contracter, sauf si mariée en séparation de biens et alors seulement pour des biens lui appartenant en propre.

9. Héroux, Andrée. Op. cit. (note 5), p. 16, note le même phénomène à Leclercville.

10. Information obtenue de Benoît Gauthier.

11. Fortin, Claire-Andrée. "Les travailleurs...", op. cit. (note 6 de l'introduction), p. 82. L'auteur rapporte avoir dénombré cinq Joseph Thiffeau en 1861 dont trois approximativement du même âge.

12. Le douaire, en particulier, insécurisait les contractants. Cet avantage monétaire consenti par l'époux à l'épouse lors du contrat de mariage était assorti d'efficaces moyens d'exécution, (articles 1426 et s., du code civil) en particulier l'article 1443 qui requiert une renonciation spécifique à ce droit par l'épouse en cas d'aliénation d'un bien de la communauté par le conjoint. Ce qui explique l'intervention fréquente de l'épouse pour renoncer à ses droits sur la propriété et ratifier la cession. Souventes fois, la crainte étant bonne conseillère, l'acquéreur insistait pour que l'épouse du cédant confirme la transaction subséquentement en rédigeant devant notaire un acte en ratification séparé. Voir Allan Greer, Peasant, Lord and Merchant: Rural Society in Three Quebec Parishes, 1740-1840. Toronto, Buffalo, London, University of Toronto Press, 1985, pp. 53 et suivantes, sur la pratique du douaire. Les articles du code civil cités proviennent de Thomas Mc Cord, op. cit. (note 8).

13. D'autres en ont peut-être eu l'intention, tel Charles Marchand de qui Olscamps a acquis ses terrains. Ou nous ne possédons pas suffisamment d'informations ou ils n'ont pas été propriétaires suffisamment longtemps pour que nous puissions nous former une opinion ferme.

14. Linteau, Paul-André. Maisonneuve: comment des promoteurs fabriquent une ville, Boréal Express, 1981, pp. 35 et s.

15. ASTR, divers fonds; plusieurs documents concernant Olscamps et provenant de plusieurs fonds furent mis à notre disposition grâce à l'aimable collaboration et la mémoire féconde du personnel des Archives; et Lacoursière, Paul. La destinée des Koska, op. cit. (note 14 de l'introduction), p. 69.

16. ANQTR, Greffe A.J. Lacoursière, minute no 1421, datée du 15-5-1867.

17. Plusieurs actes en font état. Les deux principaux créanciers sont Eleonore Blais, une institutrice de Québec et la Cie permanente de construction du district de Montréal.
18. ASTR, divers fonds, op. cit. (note 15).
19. En particulier, nous référons le lecteur aux écrits suivants de Louise Dechêne: "Les entreprises de William Price 1810-1850". op. cit. (note 16 du chapitre 1) et "William Price" Dictionnaire biographique du Canada, Vol IX, pp. 704-709.
20. Conséquence des premiers investissements que consent Price à sa scierie de la Batiscan peu après son acquisition, le niveau de la rivière est haussé, ce qui cause des dommages aux terres riveraines sur une bonne distance. La même situation se serait reproduite au début de la décennie suivante. Il serait beaucoup trop long d'énumérer ici tous les actes que nous avons retracés et qui traitent de ces réclamations et de leurs règlements. Sans avoir la prétention d'avoir fait le tour des litiges, nous avons dénombré 35 actes sur le sujet entre 1835 et 1845. Il est à noter qu'à partir de 1835 et jusqu'à la fin de sa vie professionnelle, Louis Guillet père n'a que Price & Cie pour client, sauf quelques rares exceptions.
21. Lacoursière, Paul. La destinée des K....., op. cit. (note 14 de l'introduction), pp. 82-3. Ces biographies ont été, à notre intention, revues et corrigées par Mme Janine Trépanier-Massicotte, généalogiste de la famille.
22. ANQTR, Greffe Louis Guillet père, minute no 6522, datée du 3-4-1843.
23. ANQTR, Greffe Louis Guillet fils, minutes nos 919 et 1329, datées respectivement du 11-2-1850 et 7-2-1852.
24. Bureau d'enregistrement du comté de Champlain, no d'enregistrement 1492, acte daté du 15-8-1846, notaire Louis Guillet fils.
25. ANQTR, Greffe Robert Trudel, minute no 3151, datée du 27-7-1859; Greffe d'Antoine J. Lacoursière, minute no 172, datée du 6-8-1859.

CHAPITRE III

LES FORMES D'INTERVENTION FONCIERES

Les types de transaction sont dans une certaine mesure révélateurs des comportements du villageois et jettent une autre lumière sur le rapport aux biens fonciers.

Le lecteur trouvera au tableau 16 un récapitulatif de toutes les transactions répertoriées. Elles y sont classées par décennies selon les différents types d'actes rencontrés. La terminologie retenue est celle utilisée dans les actes notariés. (1)

Examinons certaines de ces formes légales que l'on peut diviser en deux catégories: celles normalement utilisées pour les transactions à distance (ventes, baux à rente foncière et échange), et celles utilisées pour les mutations intra-familiales de propriétés (héritages, cessions gratuites et donations entre vifs). Le lot réservé constitue une forme à part tel que nous le verrons plus loin.

Tableau 16

Répartition des transactions selon la forme légale, par décennie

Aire villageoise, Saint-Stanislas 1827-1881

Décennie	Vente		Bail rente foncière		Vente bail rente foncière		Lot réservé		Héritage		Echange		Bail à loyer		Ventes shérif		Cession gratuite		Partage		Donation		Autres		Total	
	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%
Avant 1842	13	52	1	4	-	-	-	-	1	4	3	12	4	16	2	8	-	-	-	-	-	-	1	4	25	100
1842-1851	19	44	6	14	4	9	2	5	2	5	3	7	2	5	-	-	4	9	-	-	-	-	1	2	43	100
1852-1861	29	34	22	26	8	9	6	7	-	-	4	5	2	2	1	1	2	2	4	5	2	2	6	7	86	100
1862-1871	24	39	5	18	12	19	1	2	3	5	-	-	-	-	7	11	4	6	2	3	3	5	1	2	62	100
1872-1881	20	30	16	24	11	16	5	7	3	4	4	6	1	1	2	3	3	4	-	-	1	1	1	1	67	97*
	<u>105</u>	<u>37</u>	<u>50</u>	<u>18</u>	<u>35</u>	<u>12</u>	<u>14</u>	<u>5</u>	<u>9</u>	<u>3</u>	<u>14</u>	<u>5</u>	<u>9</u>	<u>3</u>	<u>12</u>	<u>4</u>	<u>13</u>	<u>5</u>	<u>6</u>	<u>2</u>	<u>6</u>	<u>2</u>	<u>10</u>	<u>4</u>	<u>283</u>	<u>100</u>

* n'égale pas cent à cause du jeu des décimales

La vente

Comme il fallait s'y attendre, la vente ordinaire est la forme de mutation de propriété la plus usitée. Si nous y additionnons les ventes par sherif (huit ventes de ce type) qui n'en sont qu'un type particulier, elles représentent un peu plus de 40% des transactions répertoriées.

Le bail à rente foncière

Pratiquement inutilisé de nos jours, le bail à rente foncière surprend par l'ampleur de son utilisation au cours de la période. L'historiographie n'en traite que peu ou prou. (2)

Les baux à rente foncière originaux combinés à leurs ventes ultérieures (ventes de baux à rente foncière) représentent plus du quart des transactions analysées (y compris quatre cas de vente de baux par sherif).

Le bail à rente foncière était autorisé selon les articles 1593-4 de la première codification du Code civil de la province de Québec. (3) Au lieu de verser un prix de vente, l'acquéreur s'engageait au versement annuel, à échéance fixe, d'une rente prédéterminée. Ces baux étaient de deux types: soit que la rente fut rachetable ou non. Le premier type ne fut rencontré que neuf fois dans notre corpus. Cela dit, ce qui est important de retenir toutefois pour la période étudiée, ce sont les caractères définitif et "perpétuel" que l'on voulait donner à la transaction, du moins jusqu'à la fin des années 1850. Dans la vente ordinaire, les liens entre les parties se rompent définitivement lorsque l'acquéreur

acquitte sa dette envers le cédant; dans le bail à rente foncière les liens entre les parties contractantes se voulaient perpétuels. En 1859, une loi vint modifier les caractères de perpétuité et de non rachat des baux à rentes foncières. Dès lors, il fut illégal de consentir des baux de ce type pour plus de 99 ans ou 3 générations, et de les rendre non rachetables pour plus de 30 ans. Cette loi permettait également le rachat, à certaines conditions, par les locataires de tous les baux à rentes foncières consentis avant cette date.(4) Dans les cas de rachat de la rente, la transaction perdait ses caractéristiques de bail et se transformait en vente ordinaire.

Les droits de propriété et de jouissance des biens par l'acquéreur étaient entiers. En vertu de l'article 1593 du Code civil, le bail à rente foncière devait être considéré en tous points, sauf ceux relevant de l'essence même du bail, comme l'équivalent d'une vente. D'ailleurs, hormis la clause spécifiant les conditions du versement de la rente, le contrat-type du bail à rente foncière était en tous points semblable à celui d'une vente.

Nous avons rencontré plusieurs cas de résiliation: 8 baux résiliés sur 42 baux originaux. Aucune reprise de possession pour raison de non paiement de la rente. Les recours de l'ancien propriétaire pour obliger le versement de la rente étaient les mêmes que ceux de tous les autres créanciers ordinaires ou hypothécaires. Dans la plupart des cas, le ou les immeubles acquis (ou parfois un autre) étaient portés en garantie au

versement de la rente (sous forme d'hypothèque spéciale). Insistons sur le fait que le cédant ne pouvait récupérer son immeuble pour rentes dues en se fondant strictement sur son contrat de cession par bail à rente foncière. Il devait obtenir un bref de saisie d'une cour de justice en faisant valoir ses droits. Aucune provision de repossession automatique pour non exécution d'une clause ou de dation en paiement n'était inscrite au contrat lui-même ou prévue dans les lois régissant ce type de transaction.

Il est intéressant de noter que parmi les résiliations retracées, deux seulement font état de bâtiments construits par le locataire durant le terme du bail, bâtiments qui furent d'ailleurs rachetés par les bailleurs.

Quelles sont les raisons qui incitèrent les habitants de Saint-Stanislas à recourir si fréquemment à cette forme de mutation de propriété? On a allégué qu'il pouvait s'agir d'une ruse permettant d'éviter le paiement des lods et ventes au seigneur.⁽⁵⁾ Nos recherches tendent à confirmer cette hypothèse. Mais ce n'était certainement pas le seul motif. La rareté du capital dans un contexte pionnier rendait intéressant ce mode d'acquisition. Entre une relative grosse somme à verser à court ou moyen terme et une petite somme exigible à perpétuité, le choix était vite fait pour plusieurs. Ce type de transaction permettait ainsi une plus grande accessibilité à la propriété.

Quant à la ruse pour déjouer le seigneur, elle se devine à la fois

dans le libellé des actes notariés et trouve son explication dans le mode de gestion lui-même de la seigneurie de Batiscan.

On notera au tableau 16 qu'il n'y eut qu'un cas de bail à rente foncière avant 1842. En fait, une analyse plus poussée des données indique qu'il n'y en eut qu'un seul avant 1845. Rappelons que c'est en 1844 que s'ouvrirent les portes du Bureau d'enregistrement du comté de Champlain. Les notaires furent dès lors tenus d'y enregistrer toutes les ventes conclues devant eux. Par ailleurs, il semble que la seigneurie de Batiscan, partie intégrante des biens des Jésuites, fut administrée avec plus ou moins de bonheur et d'efficacité après la Conquête (6). Pour ses gestionnaires, le Bureau d'enregistrement aurait pu constituer, à n'en pas douter, un outil pouvant faciliter la perception des droits seigneuriaux. Or, la loi instituant les bureaux d'enregistrement stipulait qu'il n'était pas nécessaire d'enregistrer les baux ordinaires.(7) Même si les lois du Bas-Canada assimilaient bail à rente foncière et vente, plusieurs notaires ont pu feindre de l'ignorer ou l'ignorer vraiment. Cette hypothèse est étayée par le fait que peu de baux à rente foncière originaux (premier bail consenti sur une parcelle de terrain et créant par morcellement un nouvel emplacement) furent retracés au Bureau d'enregistrement.

Plus révélatrice est la comparaison du libellé utilisé par les notaires lors de la rédaction des clauses concernant le paiement des droits seigneuriaux, entre les baux à rente foncière et tous les autres types de transaction impliquant transfert de propriété. Dans certains cas, il était

stipulé que le bailleur continuait à payer tous les droits seigneuriaux rattachés à l'immeuble baillé comme s'il en était encore le propriétaire.(8) Une variante voulait parfois que le bailleur s'engage à payer les cens et rentes seulement alors que l'acquéreur se chargeait d'acquitter tous les autres droits qui "pourraient" être dûs.(9) Dans toutes les autres formes de transactions (ventes, etc.), l'acquéreur se rendait responsable explicitement, pour l'avenir, de toutes les sommes dues au seigneur.(10) Après 1854 (fin du régime seigneurial) la formulation change. Habituellement, pour toutes les autres formes de transactions, il n'est plus question que de cens et rentes mutés en rente constituée que le preneur se charge d'acquitter à l'avenir. Dans les cas de baux à rente foncière, les notaires conservent la même circonspection qu'antérieurement lorsqu'ils rédigent cette clause. Certains manquant d'imagination négligent même d'en modifier la formulation en dépit du fait que les seigneurs n'ont plus les mêmes droits.(11)

Néanmoins, seulement quatorze des quarante-deux baux à rente foncière sont antérieur à 1854. Ce qui porte à croire que les motifs associés au manque de capital et de numéraire primaient.

Une analyse plus systématique des actes de cette époque pourrait être révélatrice. Il serait certainement utile de comparer les variantes dans les formulations utilisées par les différents notaires, selon les époques.

Rajoutons que les transactions intra-familiales étaient exemptes des lods et ventes.(12) Le fichier ne contient aucun cas de bail à rente

foncière transigé entre membres d'un même noyau familial. Nous avons cependant rencontré deux cas de relations oncle-neveu et un cas de beau-frère/belle-soeur.

Les seigneurs avaient mis au point une formule permettant d'évaluer les transactions ne comportant pas d'échange de numéraire. Ainsi, les donations entre vifs "hors famille" étaient capitalisées en accordant une valeur de 5 ou 6% à l'évaluation monétaire annuelle de la pension alimentaire.(13)

Tel que nous l'avons mentionné antérieurement, neuf rentes parmi les 42 baux originaux répertoriés étaient rachetables. Grâce à cette particularité nous avons tenté d'estimer le rendement qu'anticipaient les cédants. Sous toute réserve, va sans dire, puisque le nombre de cas est faible. Le rendement moyen au cours de la période étudiée fut de 7%. Un cas extrême de 13% enlevé, la moyenne fléchit légèrement à 6.375%. Tous les autres rendements se situaient entre 4% et 8%. Les rendements les plus faibles ont été observés en début de période, les plus élevés vers la fin.

Nous avons tenté d'établir un ratio rente/superficie; cette donnée pouvant ultérieurement être utile lorsque comparé à d'autres informations. Soixante-sept transactions ont été analysées à cette fin. En plus des baux originaux, nous avons retenu toutes les transactions ultérieures modifiant le montant de la rente ou la superficie concernée. Pour 45 des 67 transactions retenues, ce rapport varie entre 0,1 et 0,2%. Parmi les 22 autres

transactions, 17 se situent assez près de cette première fourchette, l'écart jouant entre 0.05% et 0.25%.

Des cinq transactions restantes nous ne pouvons expliquer l'écart que pour deux d'entre elles. Elles concernent des sous-locations comprenant des bâtiments: à toutes fins utiles, elles devraient être exclues de l'échantillon.

Les lots réservés

Le corpus comprend quinze transactions identifiées comme tel. Ce type de morcellement fait toujours partie d'une autre transaction au cours de laquelle le cédant se réserve un emplacement à détacher de la superficie obligatoirement plus grande alors cédée.

Cette forme de transaction est très riche de signification. En effet, elle illustre d'une façon toute particulière les changements associés aux pressions exercées sur une société par de nouvelles possibilités économiques.

Six emplacements sont réservés par le propriétaire d'une terre lors de la vente de celle-ci, et deux autres lors de donations entre vifs. Inversement, des donataires rétrocédant des biens à leur donateur créent deux lots. Deux autres emplacements prennent forme lorsque deux frères vendent séparément leur part d'héritage de la terre familiale à un troisième qui procédait alors à un remembrement. Un emplacement est rattaché à la terre dont il faisait originalement partie lorsque deux fils remettent,

l'un après l'autre, la moitié de la terre que leur père temporairement emplacitaire, avait donnée à chacun. Enfin, la Cie Price se réserve une servitude de grève lors de la vente du lot situé au nord-ouest du confluent des rivières Batiscan et des Envies dans le but de pouvoir y entretenir les ouvrages nécessaires au contrôle du flottage du bois.

Cette habitude de réserver un emplacement est sans doute le fait parfois d'habitants ayant cessé de gagner leur vie dans l'agriculture et qui désirent continuer de résider dans l'aire villageoise tout en s'adonnant à d'autres activités. Les lots réservés lors de mutations de propriété prenant la forme de donations, de ventes de part d'héritage ou de rétrocessions illustrent avec encore plus de clarté ce même phénomène. Les cas associés aux rétrocessions en particulier, sont des symptômes probants d'une tension dans la transmission des patrimoines comme nous l'avons vu dans le cas de la famille Thivierge.

L'échange

Dans une société où étaient difficiles l'accumulation de capital d'une part et la circulation du numéraire d'autre part, l'échange de biens fonciers n'a rien de surprenant. On peut même s'étonner qu'on n'y recourût pas plus souvent.

Notons qu'avant 1850, l'échange fut particulièrement utilisé par les propriétaires des emplacements sis à l'intersection du premier rang à l'ouest de la Batiscan et du chemin qui "mène au moulin à farine", comme

mode de mutation de propriété.

Les donations entre vifs

Au 19^e siècle, ce type de transaction est un mode privilégié de transmission du patrimoine familial. Plusieurs études y ont été consacrées.⁽¹⁴⁾ En bref, selon le cas, le ou les parents cédaient à un de leurs enfants, tout ou partie de leurs biens en contrepartie pour le donataire de les loger, nourrir et entretenir le restant de leur vie. Ce qui est important de retenir ici, c'est que par définition, pour que les donataires puissent s'acquitter de leurs obligations, les biens donnés devaient permettre de subvenir aux besoins des deux parties.

Il est ainsi bien évident qu'un tel mode de transmission de propriété n'est qu'à peine possible pour des emplacements de l'aire villageoise. A moins qu'y soient installés des activités (commerces, services) suffisamment rentables pour permettre aux donataires de respecter leurs obligations financières. Ou que celles-ci soient réparties entre plusieurs donataires.

Nous n'avons rencontré que quatre cas de donations entre vifs qui, à l'analyse, ne réfèrent qu'à deux événements. En effet, trois de ces transactions ont lieu le même jour alors qu'une veuve, quelque temps après avoir vendu la terre familiale et s'y être réservée un emplacement, subdivise ce dernier en trois parties égales et les donne à trois de ses enfants, à charge d'un tiers pour chacun, de subvenir à ses besoins. Il est intéressant de noter que chacun des donataires conservera le lot donné

au moins jusqu'à la fin de la période étudiée.

Dans l'autre transaction, la veuve de l'ancien bedeau donne à son fils un lot convenablement situé près de l'église, à la condition qu'il la loge, la nourrisse et assume son entretien. Le contrat précise toutefois que la donatrice conserve le droit d'exploiter son commerce dans la maison donnée. L'onéreux des conditions imposées au donataire en est réduit d'autant. Cette donation ayant eu lieu en 1880 nos recherches ne nous ont pas permis d'en évaluer la pérennité.

Les cessions gratuites

Compte tenu des caractéristiques d'un emplacement villageois, ce type d'acte se prête mieux à la transmission du patrimoine familial que la donation entre vifs. Nous avons décompté treize transactions de ce type. Une analyse, cas par cas, révèle toutefois que nombre de variables empêchent l'objectif poursuivi par les parents de s'accomplir: établir leurs enfants dans le village. Eliminons, au départ, la cession par la Fabrique paroissiale aux commissaires d'écoles d'un terrain sur la terre de la première pour la construction d'une école (1844).

Toutes les autres transactions ont été conclues au sein de la parenté. Deux d'entre elles se rapportent à l'emplacement des Thivierge dont il fut question plus haut.

La gratuité du geste rend souvent imprécis et nébuleux les aspects juridiques de la transaction. Ainsi, dans un cas nous ne pouvons que

présumer qu'il ait été cédé du père au fils, ce dernier apparaissant comme propriétaire de l'emplacement lors de la confection du cadastre. Dans un autre cas, la même présomption est retenue lorsque le gendre du propriétaire initial vend l'emplacement. Ailleurs, le père est réputé propriétaire au livre de renvoi alors qu'il avait déjà, dans un acte antérieur, cédé l'emplacement gratuitement à sa fille célibataire en remerciement de services rendus. Sans le dire à personne, probablement. Elle le cédera par testament en 1891. Un autre lot, situé sur la terre paternelle, à l'est de la Batiscan, sur lequel le fils cessionnaire aurait construit une tannerie, disparaît mystérieusement lors de la confection du cadastre. Etrangement, il est saisi légalement par la suite sans jamais être vendu en justice alors que d'autres terrains, saisis conjointement, le sont.

Le curé Sirois cède un lot près de l'église à sa nièce (tous deux vivent alors hors du village) qui le revend 4 mois plus tard. Un autre est vendu en même temps que la terre paternelle quelques années après avoir été cédé. Père et fils émigreront. Deux frères permettront au même individu de fusionner deux lots adjacents en les lui vendant respectivement 3 et 5 ans après qu'ils leur eurent été cédés. Tous les deux pour aller s'établir à Champlain. Un petit-fils devenu journalier cédera sa portion du bien familial neuf ans plus tard, pour dettes. Enfin un dernier lot est remembré, treize ans après sa création, à la terre qui l'entoure lorsque le fils cessionnaire acquiert cette dernière.

Les héritages

Plusieurs meurent intestes; ils rendent ainsi la disposition de leurs immeubles complexe aux exécuteurs et quasi indéchiffrable aux chercheurs. Les dispositions du code civil à cet égard y sont pour beaucoup. (15)

Pour le chercheur, il ne faudrait pas croire que l'existence d'un testament rend la chose plus simple. Encore faut-il le trouver et s'assurer que c'est bien le dernier. Les procédures de dépôt du testament ou de déclaration des héritiers en cas de décès inteste ou de testaments olographes, au Bureau d'enregistrement, n'étaient pas, beaucoup s'en faut, scrupuleusement suivies. Ainsi, les informations sont incomplètes pour quatre des neuf mutations de propriété par voie d'héritage que nous avons dénombré. Des fiches furent dressées à partir d'informations glanées dans d'autres documents. Dans trois de ces cas la date du décès nous est connue.

Les cinq cas avec testament ne révèlent aucune particularité si ce n'est, pour l'un d'eux, la cession à un fils d'un droit à un emplacement à même la terre maternelle. Celui-ci cède ce "droit" à son frère avant même le décès de la testatrice. Cet emplacement ne verra jamais le jour puisque le frère en question était déjà le donataire de la terre familiale.

Les héritages avaient souvent pour résultat de morceler le patrimoine familial entre les membres survivants de la famille, suivi d'un processus de remembrement exécuté par un seul des survivants. (16) L'état de l'offre en emplacements dans l'aire villageoise était tel qu'il n'était pas besoin

de soumettre l'emplacement villageois à ce processus de morcellement/remembrement. Sauf dans le cas du "493", tous les autres cas de transmission de propriété par voie d'héritage sont clairs. Inversement, le processus de remembrement d'une terre agricole par un des fils, après le décès du père, permettra la création de deux emplacements dans l'aire sise entre l'église et la scierie des Price. Deux frères s'y réserveront des lots lorsqu'ils vendront leur part d'héritage à un troisième, tel que nous l'avons vu plus haut.

Les partages

Il n'y eut que trois transactions de ce type résultant en la création de six emplacements. Un premier partage a lieu sur le lot villageois des Thivierge. Nous en avons traité plus haut.

Un deuxième concerne deux beaux-frères associés en affaires, qui se partagent le plus également possible une parcelle de terrain sise entre le chemin du Roi et la rivière des Envies. Au cadastre ces lots porteront les numéros 501 d'une part et 502 à 505 d'autre part. Il convient de noter que la maison sise sur le lot original est également équitablement partagée. Puisqu'elle se situe en majorité sur le lot de l'un, l'autre bénéficiera du terrain nécessaire pour vaquer autour de sa moitié de maison sur la propriété de l'un.

Enfin, un dernier dossier résulte du partage de la terre familiale entre deux frères. Une scierie y étant localisée (au cadastre, lots 626-7)

sur la moitié de l'un, elle sera, après le partage, rattachée à la moitié de l'autre. Peu de temps après, cette scierie sera louée à deux des frères Proteau (17) confirmant le détachement de cet emplacement des terres agricoles l'avoisinant.

Conclusion

Parmi toutes les formes légales utilisées au XIXe siècle pour créer et transmettre un lot villageois, le bail à rente foncière surprend autant comme mode particulier de mutation de propriété que par l'ampleur de son utilisation. Parce qu'il favorisait l'accession à la propriété tout en conférant au détenteur du bail presque toutes les prérogatives d'un véritable propriétaire, les fortes proportions de locataires notés par des historiens auraient avantage à être qualifiées.(18) Dans le même ordre d'idée, le morcellement du patrimoine par l'octroi d'emplacements à même la terre familiale aux enfants qui ont l'opportunité de vivre d'activités économiques autres que l'agriculture peut-il être qualifié de désintégration des patrimoines? Il est vrai que notre corpus révèle que les objectifs ainsi poursuivis par les parents ne furent pas toujours atteints, beaucoup s'en faut. En ce sens, ne faut-il pas percevoir l'emplacement villageois comme espace transitoire entre le rural et l'urbain?

NOTES DU CHAPITRE III

1. En fait, nous utilisons la même terminologie que celle employée par les notaires qui ont rédigé les actes répertoriés pour titrer, qualifier ou décrire la transaction dépouillée.
2. Une seule en traite vraiment, Andrée Héroux, op. cit. (note 5 du chapitre II). L'auteure mentionne avoir rencontré deux types de baux. Un premier est qualifié de bail emphythéotique à rente non rachetable. C'est un bail fait sur mesure pour répondre à une situation précise. Sa durée limitée (habituellement 20 ans) relève de l'emphythéose. Un bail à rente rachetable lui succède chronologiquement comme mode de transaction.
3. Mc Cord, Thomas. Op. cit. (note 8 du chapitre II). Il s'agit d'une des premières éditions du code civil du Bas-Canada. La codification des lois civiles au Québec date de 1867. Elle se situe donc au centre de la période ici étudiée. Nous n'avons évidemment pas recherché l'historique de chaque loi ou article du code.
4. Dechêne, Louise. "La rente du faubourg Saint-Roch", RHAF, 34.4 (mars, '81), pp. 569-596.
5. Héroux, Andrée. Op. cit. (note 5 du chapitre II), p. 14. Les lods et ventes étaient un droit dû au seigneur représentant un douzième du montant de la vente de toute propriété faisant partie de la censive. L'auteure mentionne brièvement toutefois, que le peu de capitaux nécessaires pour réaliser ce type de transaction la rendait alléchante.
6. Après le décès du père Casot, dernier Jésuite en Amérique, leurs biens, objets d'un litige connu, furent administrés par des gestionnaires nommés par l'Etat. Ces nominations ne furent pas toujours des plus heureuses. Voir Roy C. Dalton, "The Jesuits Estates Question, 1760-1888". Canadian Studies in History and Government #11. Toronto, University of Toronto Press, 1968; et Louis-Philippe Audet, "Les biens des Jésuites et les projets d'université de 1843". Cahiers des 10, 1975, pp. 139-160. On y rapporte que des contemporains déplorent la mauvaise gestion des biens des Jésuites. Lors du débat entourant l'éventuelle utilisation des revenus que ces biens génèrent pour la création d'une université à Montréal, Mgr Bourget mentionne, dans le préambule d'une pétition, qu'une sage administration en doublerait les revenus (p. 142). Nos propres constatations en ce qui a trait à la gestion de la seigneurie de Batiscahan dans la première moitié du XIXe siècle vont dans le même sens.

7. Mc Cord, Thomas. Civil Code, op. cit. (note 8 du chapitre II), article 2100.
8. ANQTR, Greffe J.B. Ferdinand Filteau, minutes nos 928 et 1730, datées respectivement du 19-9-1840 et 14-4-1845; Greffe Louis Guillet fils, minutes nos 773 et 1660, datées du 25-6-1849 et 8-4-1854.
9. ANQTR, Greffe Louis Guillet fils, minute no 1755, datée du 20-10-1854.
10. Dans le cas d'une vente ordinaire, la clause se formulait habituellement ainsi: "La présente vente est aussi faite, à la charge par ledit acquéreur, ses dits hoirs et ayant cause, de payer les cens et rentes et autres droits et devoirs seigneuriaux dont ledit terrain peut être tenu envers le domaine de ladite seigneurie de Batiscan duquel il relève". ANQTR, Greffe Louis Guillet fils, minute no 1075, datée du 18-7-1850. Il est à noter que le notaire utilise alors le verbe pouvoir à l'indicatif présent et non au conditionnel.
11. ANQTR, Greffe Robert Trudel, minute no 3305, datée du 12-3-1860; Greffe Elie Rinfret, minutes nos 575 et 624, datées du 28-5-1860 et 1-9-1860; Greffe de A.-J. Lacoursière, minute no 1415, datée du 9-5-1867.
12. Greer, Allan. Op. cit. (note 12 du chapitre II), p. 124.
13. Idem, p. 124.
14. Les donations entre vifs et les héritages sont les types de mutation de propriété les plus étudiées par les historiens parce que modes les plus usités de transmission du patrimoine familial. Entre autres nous référons le lecteur intéressé aux ouvrages suivants: L. Vermette, "Les donations: activités domestiques et genre de vie, 1800-1820 et 1850-1870" in Evolution et éclatement du monde rural. France-Québec, XVIIe-XXe siècles. Editions Ecole des Hautes Etudes en Sciences Sociales de Paris et les Presses de l'Université de Montréal, pp. 507-516; Normand Séguin, La conquête du sol au 19e siècle. Edition du Boréal Express, 1977, pp. 185 et s., l'auteur passe également en revue d'autres types d'actes, tels les cessions et les ventes ordinaires; Greer, Allan, op. cit. pp. 71 et s.; Pauline Desjardins, "La coutume de Paris et la transmission des terres. Le rang de la Beauce à Calixa-Lavallée de 1730 à 1975" RHAF, 43, no 3 (déc. '80); L.Lavallée, "La transmission du patrimoine dans la seigneurie de Laprairie 1667-1760", in Evolution et éclatement ... op. cit. (voir ci-haut), pp. 341-352.
15. Mc Cord, Thomas. Civil Code, op. cit. (note 8 du chapitre II), art. 596 et suivantes. Dispositions compliquées par les régimes matrimoniaux: art. 1257 et suivantes.
16. Outre ceux mentionnés à la note 14, Gérard Bouchard en a traité dans plusieurs articles, voir la bibliographie.

17. Il s'agit d'Ephrem et de Joseph.

18. Ouellet, Fernand. "La sauvegarde des patrimoines dans le district de Québec durant la première moitié du XIXe siècle". RHAF, Vol. 26, no 3 (déc. '72), pp. 319-374. L'auteur note une forte proportion de locataires dans ses échantillons. Le type de location, sauf l'affermage, n'est malheureusement pas qualifié. S'il s'agissait de baux à rente foncière, la lecture du phénomène n'est plus la même.

CHAPITRE IV

LES CONDITIONS FINANCIERES

Les superficies et les prix

Avant d'entrer dans le coeur du sujet, quelques remarques d'ordre méthodologique s'imposent. En ce qui concerne les superficies, nous avons déjà mentionné antérieurement l'imprécision des bornages. Voisins, coins de bâtiments, fossés, cours d'eaux, tout pouvait servir à orienter les gens du lieu. Toutefois, dans l'aire villageoise étudiée, aucun protêt ou poursuite devant les tribunaux, à cet égard, ne fut retracé. Si le bornage était imprécis, les dimensions étaient au contraire souvent mentionnées de façon précise.

Indéniablement, l'arpent servait de mesure de base. L'arpent de 180 pieds et ses divers multiples et fractions: 240, 270, 135, 90 et 45 pieds. On notera toutefois une confusion entre les mesures françaises et les mesures anglaises. A titre d'exemple, au cadastre de 1879, le système est français alors que les mesures sont anglaises. On sait que l'arpent français contenait 180 pieds de Paris ou 10 perches de 18 pieds de Paris. Le pied français est légèrement plus long que le pied anglais (1.065). (1) Ainsi, un arpent carré, mesure française, donne 32,400 pieds de Paris carrés ou 36,800 pieds anglais carrés en conversion. Or, presque toutes

les mesures utilisées par les notaires de notre corpus (2) et les arpenteurs qui ont réalisé le plan officiel de la paroisse sont les suivantes: un arpent de 180 pieds anglais de longueur, une perche de 18 pieds anglais toujours et un arpent carré de 32,400 pieds carrés anglais. On considère de nos jours, qu'un arpent linéaire mesure 192 pieds anglais et qu'une perche a 19,2 pieds anglais, qu'un arpent, mesure de superficie, contient 36,800 pieds (feet) carrés.(3) Le passage du système de mesure français à l'anglais a donc introduit une erreur quasi constante de 6.5% dans l'évaluation des superficies et des distances. Cela dit, aucune correction ne fut introduite dans le traitement des données. Nous avons en effet jugé préférable de respecter l'intention des acteurs, c'est-à-dire les contractants, les notaires et les arpenteurs.

Les mesures ou dimensions inscrites à l'acte furent scrupuleusement suivies, même si lors de passations ultérieures ces dimensions se modifiaient ou se précisaient. L'important, encore une fois, fut de respecter ce que les contractants avaient la conscience ou l'impression de vendre. Autrement, le rapport entre prix et objets vendus serait faussé. Dans certains cas, la description des bornes demeurant la même, des informations suffisamment précises pour permettre d'évaluer la superficie transigée ne furent révélées que lors de transactions ultérieures. Nous avons alors transposé les mesures exactes révélées postérieurement après nous être assuré que les dimensions étaient demeurées inchangées. Tous les cas suscitant le moindre doute n'ont pas été pris en compte.

En ce qui concerne les valeurs monétaires, divers numéraires ont été utilisés au cours de la période étudiée. Tous furent transposés en dollars ou piastres selon les équivalences suivantes: une livre anglaise = 4,00\$; une piastre espagnole = 1,00\$; la livre française ou tournoi = 1/24ième de la livre anglaise. (4) Louis et livre furent toutefois traités comme équivalents. Plusieurs notaires, utilisant la parenthèse pour le confirmer, les considéraient au pair (5) même si les changes officiels de l'époque accordaient une valeur légèrement supérieure au louis français (27 livres tournois et quelques poussières par rapport à 24 livres tournois pour la livre anglaise). (6)

Les tableaux 17, 18 et 19 résument les traitements de données effectués. Peu de conclusions peuvent en être tirées. En effet, trop de variables viennent ou peuvent influencer le prix. Plusieurs d'entre elles ne nous sont pas connues ou ne peuvent être isolées compte tenu de l'étroitesse du corpus: nombre et qualité des bâtiments érigés, localisation du lot, qualité du sol et prime que l'acquéreur est prêt à payer pour satisfaire des besoins connus des parties seulement. Spécifions que toutes les superficies supérieures à 100,000 pieds carrés ont été exclues des traitements. Il s'agit d'une catégorie à part au sein d'opérations de morcellement/lotissement d'emplacements de village. D'ailleurs, la plupart des transactions impliquant des superficies de cet ordre étaient suivies de subdivisions ou de morcellements ultérieurs en unités plus petites.

Tableau 17

Emplacements avec bâtiments,
 superficies, prix et prix/pi2 moyens par décennie
 Aire villageoise, Saint-Stanislas 1827-1881

	Superficie	Prix	Prix/pi2
1841 - 1851	14,232	209.65	0.018 (1)
1851 - 1861	18,645	265.92	0.031 (2)
1861 - 1871	14,432	153.22	0.018
1871 - 1881	8,180	284.35	0.039 (3)
Moyennes	13,872	220.20	0.026
# dossiers	94		

Notes

- (1) moins les surfaces excédant 100,000 pi2
 (2) incluant 4 transactions autour de 0.10\$/pi2
 (3) vente d'une scierie exclue

Tableau 18

Baux avec bâtiments
 superficies, prix et prix/pi2 moyens
 par décennie
 Aire villageoise, Saint-Stanislas 1827-1881

	Superficie	Prix	Prix/pi2
1841 - 1851	4,972	173.00	0.034
1851 - 1861	5,310	148.13	0.056
			0.039 #
1861 - 1871	6,148	127.27	0.026
1871 - 1881	5,198	271.00	0.048
		170.11	0.029 *

Notes

excluant 2 transactions concernant une même maison sans terrain.

* excluant 2 transactions concernant la mutation d'une maison cossue.

Tableau 19

Emplacements sans bâtiments,
superficies, prix et prix/pi² moyens par décennie
Aire villageoise, Saint-Stanislas 1827-1881

	Superficie	Prix	Prix/pi ²
1831 - 1841	22,853	50.70	0.0029
1841 - 1851	16,542	42.67	0.0055 (1)
1851 - 1861	17,794	62.00	0.0041 (2)
1861 - 1871	13,537	88.43	0.0095 (3)
1871 - 1881	26,088	123.44	0.0065
Moyennes	19,880	74.11	0.005

(1) Incluant une très petite surface

(2) 3 grandes surfaces exclues

(3) 1 grande surface exclue

S'agissant des prix, aucune tendance ne peut être observée. Seules quelques moyennes peuvent avoir une quelconque signification. Même si la superficie moyenne d'un lot sans bâtiment est près de 20,000 pieds carrés, la dimension la plus courante est de 1/2 arpent carré ou 16,200 pieds carrés. Le lot moyen se transige à près de 75,00\$ ou 1/2 sou le pied carré. S'il est admis que le bail à rente foncière visait un rendement de 7% sur le capital, il était plus onéreux d'acquérir de cette dernière

façon qu'autrement. En effet, un multiple de 14 appliqué au ratio rente/superficie obtenu plus haut (médiane de 0.0015\$) donne une valeur moyenne de 0.02\$ le pied carré.

Lorsque des bâtiments y sont érigés, le prix quintuple. Etrangement, dans les cas de vente de baux à rente foncière ou le montant de la transaction devrait, en principe, ne s'attacher qu'aux bâtiments (5), le prix moyen des transactions est supérieur à celui des ventes ordinaires.

Quoique impossible à traiter statistiquement, les séries de transactions colligées sur un même lot démontrent presque toutes une croissance légère mais constante dans les prix. Pour les mêmes raisons que celles énoncées antérieurement, trop de variables nous sont inconnues pour pouvoir tirer des conclusions avec quelque certitude. Tout au plus peut-on noter dans ce comportement, peut-être sous la pression sociale, une recherche d'équité. L'acheteur remboursant au vendeur au moins le prix qu'il a payé et lui versant un profit raisonnable comme compensation pour les améliorations apportées aux immeubles.

Lors d'échange de terrains, une soulte fut mentionnée dans 10 des 14 cas inventoriés. Trop de variables sont inconnues pour que d'autres conclusions ou commentaires puissent être formulés.

Etonnamment, dans un monde où le numéraire était rare, fort peu de transactions furent réalisées, en tout ou en partie, pour des considérations autres que monétaires. Il ne fut dénombré que 13 transactions comportant

l'échange de biens ou de services en contrepartie des immeubles. Y sont incluses les quatre donations entre vifs ou les donataires s'engageaient à loger, nourrir et entretenir les donateurs. Les autres stipulent qu'une des parties rendra des services ou fournira des biens à l'autre: travaux d'apprenti-forgeron, fourniture de souliers par un cordonnier, etc...

Le crédit et les taux d'intérêt

Sur 156 transactions pour lesquelles ce type d'informations était disponible, soixante-dix (45%) furent effectuées au comptant alors que les quatre-vingt-six autres comportaient un solde de prix de vente. Le prix moyen des transactions au comptant est de 122,71\$ alors que celui des transactions avec solde est de 274,03\$. Si les ventes par sherif, obligatoirement au comptant, sont soustraites (onze transactions) le prix moyen des transactions au comptant baisse à 98,39\$.

En moyenne, le solde voisine 80% du montant total de la transaction, soit 226,44\$. Mais précisons que pour quarante-six d'entre elles (53%) le montant total de la transaction reste dû. Seulement treize de ces transactions (soit 15%) ont un solde inférieur à 50% du montant convenu.

En moyenne toujours, les échéances s'échelonnent sur un peu plus de quarante mois (40 1/2). Les mensualités moyennes sont donc d'environ 7,00\$. Si l'on se fie aux transports des créances originales lors de transactions ultérieures, ces échéances sont peu respectées. La tolérance des créanciers était grande. Très souvent, les versements étaient partiels

et irréguliers, selon les capacités des débiteurs. Les soldes payables à des tiers comportaient souvent des échéances plus courtes et des paiements plus élevés: il fallait souvent rattraper les retards.

Pour dix-neuf des 86 transactions (22%) impliquant un crédit, le solde était payable à un ou des tiers. Ce type de paiement représentait en moyenne 79% du solde. Pour dix transactions, il s'agissait du solde en entier alors que pour les autres la proportion variait entre 20 et 90%. Pour treize d'entre elles, le solde ainsi qualifié n'était payable qu'à un seul tiers alors que pour les six autres (32%), plusieurs espéraient paiement.

Nous ne disposons d'informations pertinentes en ce qui a trait aux taux d'intérêt que pour soixante-douze des transactions répertoriées. Seulement dix-neuf (26%) le spécifient: quatorze à 6%, une à 7% et quatre à 8%. Dans cinquante-trois cas le solde est sans intérêt. Pour vingt-deux autres cas, l'intérêt ne courait qu'à partir de l'échéance des paiements. Parfois on rajoutait "selon convention entre les parties". On faisait ainsi référence à la loi alors en vigueur au Bas-Canada qui fixait légalement le taux d'intérêt sur toute somme due à 6%. Le législateur avait toutefois permis aux parties d'en convenir autrement en le mentionnant spécifiquement à l'acte intervenu entre eux.(7) Dans cet ordre d'idées, il est intéressant de noter que seulement trois des transactions inventoriées spécifient un taux d'intérêt pour toutes sommes demeurées impayées après les échéances. Parfois, les intérêts ne s'appliquent que sur une partie du solde: résultats

du jeu de la négociation.

En ce qui a trait aux sommes dues à des tiers, les informations concernant les taux d'intérêts, le cas échéant, ne sont pas toujours divulguées lors de la transaction. Nous n'avons pas recherché les transports de créance pour en découvrir les conditions. Nous savons cependant que les rétroactivités n'excèdent jamais 1 an.

Notons enfin que dix transactions comportant un solde du prix de vente sont totalement muettes en ce qui a trait à l'intérêt. Dans ces cas, devrait-on présumer que le taux légal s'appliquait ou que cet aspect de la question était si loin des préoccupations des contractants qu'on oublierait d'en convenir?

Conclusion

Trop de variables encore inconnues nous empêchent de tracer des tableaux d'ensemble. Permettons-nous de croire que la tolérance notée dans l'application des conditions monétaires des transactions s'explique par un niveau de richesse généralement bas; tolérance également face aux innombrables imprécisions des bornages. Patience et longueur de temps faisaient plus que coercition ou recours aux tribunaux. Une nette impression d'équité se dégage de la masse de documents que nous avons consultés.

NOTES DU CHAPITRE IV

1. Rennie, P.J. Mesure pour mesure. Service canadien des forêts, Ministère des Pêches et Forêts, Ottawa, 1970. Ce petit livre a servi de référence pour toutes les mesures utilisées dans le présent mémoire.
2. Très peu souvent les notaires ont-ils utilisé explicitement le pied français dans la description des superficies transigées.
3. Cette disparité ajoute à la confusion acre/arpent relevée par M. McInnis "Some pitfalls in the 1851-2 Census of Agriculture in Lower Canada", Histoire Sociale, 1981, pp. 219-231.
4. Paquet, Gilles et Jean-Pierre Wallot. "Le système financier Bas-canadien au tournant du XIXe siècle". Actualité économique, Vol. 59, no 3 (sept '83), pp. 456-512.
5. ANQTR, Greffe Louis Guillet père, minute no 2158, daté du 9-1-1813 et Greffe Robert Trudel, minutes nos 3475, 3342 et 3435, datées du 8-11-1860, 30-4-1860 et 1-9-1860.
6. Paquet, Gilles et Jean-Pierre Wallot, op. cit. (note 4).
7. Mc Cord, Thomas. Civil code, op. cit. (note 8 du chapitre II), articles 1785-6.

CHAPITRE V

LES DROITS ET LES DEVOIRS

La plupart des actes que nous avons dépouillés étaient assortis de clauses habituelles ou spéciales portant sur les droits et devoirs des contractants. L'analyse de celles-ci jette un éclairage particulier sur les comportements des acteurs.

Les devoirs

Tous les actes répertoriés ou peu s'en faut incluaient une clause obligeant l'acquéreur à enclore son lot. Souvent il était spécifié que cette obligation ne s'appliquait qu'aux endroits où le lot cédé avoisinait celui du cédant. Les emplacements ayant été détachés de terres agricoles, il est aisé de comprendre la nécessité de clôturer. Tous avaient intérêt à éviter les problèmes causés par des animaux dans le jardin de l'emplacement. D'ailleurs, cette clause était reconduite dans presque tous les actes postérieurs à la transaction créant l'emplacement.

Dans les clauses automatiques, ce sont souvent les exceptions qui sont les plus révélatrices. Dans les cas de clôtures, aucune n'a été relevée. Deux transactions spécifiaient toutefois que l'obligation de renclorre était commune acquéreur/cédant; aucun lien de parenté entre les contractants ne fut retracé dans ces deux cas.

L'acquéreur, de façon habituelle, s'engageait à entretenir le chemin qui bornait le devant de son lot. Cette pratique avait cours avant la création des voiries municipales et provinciales. C'était la tâche du Grand Voyer ou de ses représentants, lors de la verbalisation de ces routes et lors des amendements à ces mêmes procès-verbaux, de répartir les travaux d'entretien. La coutume voulait que chaque propriétaire de terrain entretenne les chemins sur ses terres. Les côtes, les ponts et ponceaux posaient problèmes et faisaient appel au discernement et à la diplomatie du représentant de l'Etat; la solution résidant presque toujours dans l'identification des principaux bénéficiaires de ces ouvrages à qui le fardeau de la réalisation et de l'entretien des travaux était imposé. Les concernés s'échangeaient leurs obligations à même les contrats régissant les transferts de propriétés.

Dans deux seules transactions, le propriétaire a conservé cette obligation. L'une de ces transactions est à distance (sans lien de parenté apparent) et semble le résultat de négociations de conditions de vente. Dans l'autre, une fille rétrocédant la terre donnée à son père, s'y réserve un emplacement sans devoir d'entretien.

Il est ici utile de noter la pratique adoptée au cours des années 1870, par les héritiers de la terre immédiatement au nord de celle de la Fabrique. Ceux-ci stipulaient lors des contrats de cession d'emplacements que le nouveau propriétaire ne serait tenu qu'à l'entretien de la moitié du chemin de front si jamais le terrain de l'autre côté de ce dernier était loti.

Cette pratique constitue certainement un indice du désir de développer.

Onze mentions de servitude de lot de grève ont été relevées. Même si d'autres entreprises existent sur le territoire, elles sont toutes en faveur de la Cie Price. Elles concernent dix lots ou emplacements différents, tous au confluent des rivières Batiscan et des Envies ou tout près.

A deux reprises et sur deux lots différents, Syfroid Lafontaine grève ceux-ci d'une obligation d'aligner les constructions avec celles construites sur les lots voisins. Une telle précaution surprend d'autant plus qu'elle ne se reproduit que trente ans plus tard (1846-1875). Syfroid avait dû reculer sa propre résidence pour l'aligner avec les autres maisons sur le chemin du Roi mais surtout avec l'église après sa construction vers 1830 sur le coteau, à l'ouest du chemin royal.⁽¹⁾ Lors du règlement de ce litige, il s'était engagé à ne disposer d'aucun terrain sans exiger la même servitude aux acquéreurs. Ce qui explique probablement la précaution inscrite à l'acte de 1846 portant sur un lot voisin. La deuxième trouve peut-être aussi son explication dans l'étroitesse des lots sur la rue du Pont et aux activités de tanneur qui s'y déroulent (amenées d'eau, combustion, bouilloires). Il reste aussi possible que Syfroid Lafontaine ait fait part de cette exigence verbalement aux autres nouveaux emplacements entre temps. La pression sociale s'occupant du reste.

Au total, sept transactions réservent au cédant les récoltes "pendant par les racines" sur les lots transigés. Pour deux de ces dossiers, il s'agit de récoltes de grains sur de petites superficies. Quatre autres

spécifient qu'il s'agit du foin. Les superficies mentionnées sont alors supérieures à 40 000 pieds carrés.

Les droits

Prévoir des droits de passage à l'acquéreur peut éviter bien des chicanes futures. On en retrouve dans vingt des actes répertoriés. Ils concernent treize emplacements différents, cette clause étant parfois explicitement reconduite dans les actes ultérieurs affectant le même lot.

Quoique le code civil (article 540) prévoit l'impossibilité de céder ou d'acquérir un lot enclavé sans accès au chemin public le plus proche, huit lots sont dotés de droit de passage au chemin du Roi. La plupart impliquent des emplacements en bordure du terrain réservé à l'usage du public et sis au sud de l'église sur la terre de la Fabrique (lot cadastral 484). Précaution qui s'explique par le fait que ce terrain public était l'accès convenu et habituel au chemin du Roi pour ces emplacements. Il aurait pu être interdit par la volonté d'un tiers (curé ou marguilliers).

(2) Les cinq autres cas concernent des accès à la rivière la plus près.

Trois emplacements sont assortis (4 transactions) de droits d'herbage pour vaches et porcs, sur la terre dont ils sont détachés. Pour un emplacement, les moyens de subsistance sont souvent diversifiés. Notons que toutes ces transactions sont antérieures à 1855.

Il pouvait être opportun pour un non-résidant de l'aire villageoise

d'y posséder un pied-à-terre. Cinq clauses d'écurie furent recensées sur autant d'emplacements différents. Les motifs les plus probables en sont les suivants: le transport du bois à un quai pour l'un, une question de commodité temporaire (neuf mois) dans un autre et enfin, la proximité de l'église ou des commerces dans les trois derniers.

Nous avons retracé quatorze mentions de droit d'occupation (ou de retraite) postérieure à la date de l'acte pour l'ancien propriétaire des immeubles cédés. Les périodes vont de quelques mois à la vie durant. Quoique ces droits d'occupation sont communs (acquéreur/cédant) pour la plupart, ils peuvent également être exclusifs au cédant. Dans seulement trois de ces transactions des liens familiaux ont pu être confirmés.

Une seule transaction était assortie d'une faculté de reméré pour le vendeur. Cette transaction concerne la vente d'une moitié indivise d'un emplacement obtenu par voie d'héritage par l'épouse du vendeur. Ces derniers vivent à l'extérieur de la paroisse. Peu de lots furent manifestement vendus pour dettes.

Par ailleurs, les droits de retrait et de préemption sont beaucoup plus fréquents. Ils sont mentionnés simultanément dans quatre cas. La préemption est un droit accordé à l'un des contractants d'acquérir (soit à des conditions prédéterminées, soit aux mêmes conditions que le possédant peut obtenir par ailleurs) le lot qui est l'objet de la transaction en cours (alors droit au cédant) ou d'autres parcelles en la possession du vendeur (alors droit à l'acquéreur). Pour sept lots, un droit de préemption non

associé à un droit de retrait a été accordé (8 transactions). Trois de ceux-ci étaient l'apanage du cédant et s'appliquaient au lot transigé. Les trois autres étaient donnés à l'acquéreur pour des lots adjacents ou en face du lot acquis. Un dernier dossier donnait ce droit à l'acquéreur d'une terre sur l'emplacement que s'y réservait le vendeur.

Le droit de retrait est toujours, par définition, accordé au cédant. (3) Il permet à celui-ci de reprendre, aux conditions de vente originales, le lot cédé tout en compensant équitablement l'ancien propriétaire pour toutes les améliorations apportées aux propriétés. Habituellement, ce droit est exercé lors de la revente du lot ainsi asservi. Hormis les quatre transactions mentionnées plus haut où ce droit est associé à un droit de préemption, deux autres emplacements en furent grevés. Pour l'un d'eux, le propriétaire original y renonça lors d'une transaction ultérieure.

Il serait bien surprenant qu'ait été utilisé le droit de retrait linéager sur le territoire au cours de la période étudiée. Ce dernier, surtout utilisé lors de ventes en justice, permettait à un membre de la famille d'intervenir afin que le patrimoine soit préservé.(4) Ou serait-ce ce qui explique le remembrement mystérieux du terrain portant une tannerie à la terre familiale après qu'il eût été saisi mais non vendu légalement? (5)

Conclusion

Au delà la régularisation des relations entre les contractants, les

clauses habituelles ou spéciales des actes notariés traduisent souvent en termes concrets les préoccupations quotidiennes de ceux-ci. Au XIXe siècle, elles transforment parfois en devoirs pour l'un des signataires la fourniture de biens et de services que l'Etat assumera plus tard: entretien de chemins, alignement des constructions et aussi parfois, les droits de retraite.

D'autres se rapportent plus particulièrement au mode de vie des contractants. Dans les cas ici étudiés, les conséquences de la diversification de l'économie sont visibles: récoltes, clôtures, écuries, servitudes.

NOTES DU CHAPITRE V

1. ANQTR, Greffe Louis Guillet père, minute no 6176, datée du 1-9-1841.
2. Il existe actuellement une rue entre l'église et la ligne nord de ces lots. Le plan officiel de la paroisse fut amendé en 1975, pour modifier le périmètre du terrain de la Commission scolaire (lot cadastral 485) qui à l'origine jouxtait ces emplacements. Un bâtiment y loge actuellement l'administration municipale.
3. Mc Cord, Thomas. Civil Code, op. cit. (note 8 du chapitre II), article 1546-7.
4. Desjardins, Pauline. Op. cit. (note 14 du chapitre III), p. 335.
5. Il s'agit de la tannerie d'Alexis Proteau sur la terre portant le numéro 617 au cadastre.

CONCLUSION GENERALE

Le morcellement villageois est une expression de la diversification économique. Notre mémoire montre qu'à Saint-Stanislas, l'émergence de l'économie marchande fut associée à la présence d'activités industrielles sur le territoire paroissial. En effet, le moteur principal du développement villageois, ce sont les activités de la famille Price tant comme propriétaire de scieries qu'entrepreneur forestier. Source d'emplois, source de numéraire, catalyseur et instigateur d'activités économiques, leur influence est prépondérante. Le développement villageois suit en gros les mêmes cycles que ceux de leurs propres activités au même endroit.

Le village de Saint-Stanislas offre un bel exemple d'une trame villageoise polynucléaire fortement marquée par un important héritage industriel. C'est précisément dans l'étude du processus d'intégration de ces noyaux que réside l'intérêt de notre démarche.

De façon plus concrète, au plan social, nos recherches font particulièrement ressortir la place importante du bail à rente foncière comme forme légale de mutation de propriété. Loin d'être un moyen d'asservir le paysan ou l'ouvrier, ce recours rendait possible une plus grande accessibilité à la propriété foncière au cours d'une période et dans un contexte où l'épargne est faible et le numéraire rare. Ce type de bail conférait à son détenteur toutes les prérogatives du propriétaire foncier ou presque,

tout en limitant les immobilisations de capital à court et moyen terme.

Si notre étude a révélé une quasi absence de stratégie de développement visant à orienter le morcellement villageois, elle a par contre mis au jour des stratégies familiales d'établissement des jeunes à même le patrimoine paysan. La présence d'activités marchandes et industrielles sur le territoire permettait aux propriétaires de terres agricoles de morceler en emplacements la partie frontale de celles-ci au profit des enfants qui pouvaient vivre d'activités autres qu'agricoles.

Dans la même veine, le morcellement villageois perçu comme conséquence de la diversification économique laisse entrevoir d'autres modifications aux niveaux de la structure sociale et des comportements: diversification professionnelle, mobilité spatiale complexe, multiplication des sources de revenus familiaux et paternalisme industriel.

Des recherches subséquentes seraient toutefois nécessaires pour approfondir ce dernier aspect. Recherches tant au niveau des scieries que du village industriel aménagé près des chutes de la Batiscan. Elles nous apparaissent très riches de possibilités, car elles permettraient, entre autres, de découvrir le quotidien de l'ouvrier industriel du XIXe siècle. D'expliquer peut-être sa grande discrétion comme propriétaire dans l'aire villageoise.

BIBLIOGRAPHIE

SOURCES PRINCIPALESManuscrites

ARCHIVES NATIONALES DU QUEBEC A TROIS-RIVIERES.

- Greffes des notaires: Ferdinand Filteau
 Louis Guillet père
 Louis Guillet fils
 Antoine Joseph Lacoursière
 Elie Rinfret
 Robert Trudel
- Procès-verbaux des Grands Voyers
- Registre des ventes par sherif - Trois-Rivières

ARCHIVES DU SEMINAIRE DE TROIS-RIVIERES.

Fonds Paroisses: dossier Saint-Stanislas

BUREAU D'ENREGISTREMENT DU COMTE DE CHAMPLAIN.

Vol. A1 à A4,
Vol. B1 à B32
Instruments: livre de renvoi, index aux noms, index aux
 immeubles (après 1879)

RECENSEMENTS DU CANADA.

Listes nominatives 1831 et 1861

PROVINCE DE QUEBEC, Ministère de l'Énergie et des Ressources du
Québec, Service de l'arpentage

Série de cartes anciennes, classées sous la rubrique
Seigneurie de Batiscau

Plan officiel de la paroisse Saint-Stanislas, comté de Champlain,
Bureau du cadastre, Trois-Rivières, datée du 17 avril 1877.

Imprimées

Cadastres abrégés des seigneuries de Montréal, Trois-Rivières, Québec et de la Couronne. Québec, Stewart, Derbyshire et George Desbarats, Imp. de sa Majesté la Reine, 1863, 7 volumes. Cadastre de la Seigneurie de Batiscan, pp. 34-39.

LACOURSIERE, Paul. Répertoire des mariages, Saint-Stanislas, 1787-1982. Edité par l'auteur, 1983.

LACOURSIERE, Paul. Répertoire des sépultures, Saint-Stanislas 1787 1870. Tome I, édité par l'auteur, non daté.

LACOURSIERE PAUL. Répertoire des sépultures de la paroisse Saint-Stanislas comté de Champlain, 1871-1975. Les Editions Souvenances Inc., 3ième Ed., 1984.

LACOURSIERE Paul. La destinée des "Koska", biographie des autorités. Editions du Bien Public, 1978.

Répertoire des sépultures 1727-1984, Sainte-Geneviève de Batiscan. Société historique de Sainte-Geneviève de Batiscan, 1985.

Répertoire des mariages 1727-1984, Sainte-Geneviève de Batiscan. Société historique de Sainte-Geneviève de Batiscan, 1985.

Saint-Stanislas 1833-1983. Comité de l'album, fêtes du 150e anniversaire de l'érection canonique. Les albums souvenirs québécois, 1983; et Annexe à l'album de Saint-Stanislas, Comité historique de Saint-Stanislas, Les Editions Souvenances Inc., 1984.

TREPANIER-MASSICOTTE, Janine. Chez nous en Nouvelle-France, 1608-1787. 2 tomes, Editions du Bien Public, 1978.

TREPANIER-MASSICOTTE, Janine. Saint-Stanislas au temps des pionniers, 1787 1808. Editions du Bien Public, 1981.

TREPANIER-MASSICOTTE, Janine. Saint-Stanislas à l'époque de l'érection canonique 1808-1833. Editions du Bien Public, 1983.

TREPANIER-MASSICOTTE, Janine. Saint-Stanislas comté de Champlain, Répertoire historique. Vol. I, Editions du Bien Public, 1977.

OUVRAGESOuvrages généraux sur le Québec

DUROCHER, R., P.-A. Linteau et J.-C. Robert. Histoire du Québec contemporain: de la Confédération à la crise. Montréal, Boréal Express, 1979.

HAMELIN Jean et Yves Roby. Histoire économique du Québec, 1851-1896. Fides, Montréal, 1971.

HAMELIN, Jean, dir. Histoire du Québec. Edition France-Amérique, Montréal, 1976.

OUELLET, Fernand. Eléments d'histoire sociale du Bas-Canada. Montréal, Hurtubise H.M.H., Coll. "Histoire", 1972.

OUELLET, Fernand. Le Bas-Canada: changements structureux et crise, 1791-1840. Editions Université d'Ottawa, 1976.

Etudes particulières sur le Québec

BEAUREGARD, Yves et al. "Famille, parenté et colonisation en Nouvelle-France". R.H.A.F., Vol. 32, (hiver '86). Pages 391-407.

BELLAVANCE, Marcel. Un village en mutation: Compton, Québec de 1880 à 1926. Hull, Centre d'édition du Gouvernement du Canada, 1982.

BERNIER, Bernard. "La pénétration du capitalisme dans l'agriculture". in N. Séguin (Ed.). Agriculture et colonisation au Québec. Montréal, Boréal Express, 1980. Pages 73-92.

BERNIER, Gérald et Daniel SALEE. "Appropriation foncière et bourgeoisie marchande: éléments pour une analyse de l'économie marchande du Bas-Canada avant 1846." R.H.A.F., Vol. 36, no 2 (Sept.'82). Pages 163-194.

BOUCHARD, Gérard. "Sur la reproduction en milieu rural: systèmes ouverts et systèmes clos". Recherches sociographiques, Vol. XXVIII, nos. 2-3, 1981. Pages 229-251.

- BOUCHARD, Gérard. "L'analyse de la mobilité socioprofessionnelle au Saguenay à l'aide de la reconstitution automatique des familles" in Evolution et Eclatement du monde rural. France-Québec, XVIIe-XXe siècles. Ed. Ecole des Hautes Etudes en Sciences Sociales et Presses de l'Université de Montréal. Pages 89-103.
- BOUCHARD, Gérard. Système de transmission foncière et reproduction sociale dans un contexte de peuplement et de fécondité naturelle. Le Saguenay 1842-1911. Sorep, Université du Québec à Chicoutimi, présenté au congrès de la Société historique du Canada, Winnipeg, juin '86.
- BOUCHARD, Gérard. "La dynamique communautaire et l'évolution des sociétés rurales québécoises au 19e et 20e s." R.H.A.F. Vol. 40, #1 (Eté '86). Pages 51-71.
- BOUCHARD, Gérard. "Les systèmes de transmission des avoirs familiaux et le cycle de la société rurale au Québec, du 17e au 20e s." Histoire sociale/Social History, 16.31 (1983). Pages 35-60.
- BOUCHARD, Gérard. "Introduction à l'étude de la société saguenéenne au XIXe et XXe siècles". R.H.A.F., Vol. 31, #1. (1977). Pages 3-27.
- BOUCHARD, G., Yves OTIS et France MARKOWSKI. "Les notables du Saguenay au 20e siècle à travers deux corpus biographiques". R.H.A.F., Vol. 39, #1 (1985). Pages 3-23.
- BOUCHARD, G., C. POUYES et R. ROY. "Le classement des professions par secteurs d'activités: aperçu critique et présentation d'une nouvelle grille". Actualité économique (oct.-déc. '79). Pages 585-605.
- CIMON, Hector. "La compagnie Price". Concorde, Volume XI, nos 3-4, (1960), Québec.
- COURVILLE, Serge. "Espace, territoire et culture en Nouvelle-France: une vision géographique". R.H.A.F., 37.3 (déc. 1983). Pages 417-430.
- COURVILLE, Serge et Normand SEGUIN. "Spatialité et temporalité chez Blanchard: propos d'heuristique". C.G.Q., Vol. 30, #80 (sept. '86). Pages 293-298.
- COURVILLE, Serge. "Esquisse du développement villageois au Québec: le cas de l'aire seigneuriale entre 1760 et 1854". C.G.Q., Vol. 28, nos 73-74 (sept. '84). Pages 9-46.
- COURVILLE, Serge. "La carte de Bouchette rééditée." C.G.Q., Vol. 25, no 65 (sept. '81). Pages 283-290.

- COURVILLE, Serge. "Note critique: Allan Greer; Peasant, Lord and Merchant: Rural Society in Three Quebec Parishes 1740-1840". R.H.A.F., Vol. 32, #3 (hiver '86). Pages 407-415.
- COURVILLE, Serge. "Horace Miner: Saint-Denis, un village québécois". Compte-rendu dans Recherches sociographiques, Vol. XXVIII, no 1 (1987). Pages 153-155.
- COURVILLE, Serge. "Villages and Agriculture in the Seigneuries of Lower Canada: Conditions of a Comprehensive Study of Rural Quebec in the first half of the Nineteenth Century". Canadian Papers in Rural History, Vol. V (1986). Pages 121-145.
- DECHENE, Louise. "William Price". Dictionnaire biographique du Canada, Vol. IX. Pages 704-709.
- DECHENE, Louise. "Quelques aspects de la ville de Québec au XVIIIe siècle, d'après les dénombremments paroissiaux". C.G.Q., Vol. 28, #75 (déc. '84). Pages 485-505.
- DECHENE, Louise. "Les entreprises de William Price 1810-1850". Histoire sociale, Vol. 1 (avril '68). Pages 16-52.
- DECHENE, Louise. "La rente du faubourg Saint-Roch". R.A.H.F., Vol. 34, no 4 (mars '81). Pages 569-596.
- DECHENE, Louise. Habitants et marchands de Montréal au XVIIe siècle. Paris, Montréal, Plon, 1974.
- DECHENE, Louise. "Observations sur l'agriculture du Bas-Canada au début du XIXe s.". Evolution et éclatement du monde rural, France-Québec, XVIIe-XXe s. Ed. Ecole des Hautes Etudes en Sciences Sociales et Presses de l'Université de Montréal. Pages 189-202.
- DECHENE, Louise. "L'évolution du régime seigneurial au Canada. Le cas de Montréal au XVIIe et XVIIIe siècles". Recherches sociographiques, #12 (1971). Pages 143-183.
- DESJARDINS, Pauline. "La coutume de Paris et la transmission des terres. Le rang de la Beauce à Calixa-Lavallée de 1730 à 1975". R.H.A.F. Vol. 34, no 3 (déc. 1980). Pages 331-339.
- FALARDEAU, Jean-Charles. "Paroisses de France et de Nouvelle-France au XVIIe s.". Cahiers de l'école des Sciences Sociales, politique et économique de Laval, Vol. 2, no 7, (1943). Pages 1-38.

- FORTIN, Gérald. "Changements socio-culturels dans une paroisse agricole". Recherches sociographiques, Vol. II, (1961). Pages 151- 170.
- GERVAIS, G. "Le commerce de détail au Canada, 1870-1880". R.H.A.F. Vol. 33, no 4, (1980). Pages 521-556.
- GOY, Joseph et J.P. WALLOT (direction). Evolution et éclatement du monde rural. France-Québec, XVIIe-XXe s. Ed. Ecole des Hautes Etudes en Sciences Sociales et Presses de l'Université de Montréal, 1986. Actes du colloque franco-québécois d'histoire rurale comparée, 1982, Rochefort.
- GREER, Alan. Peasant, Lord and Merchant: Rural Society in Three Quebec Parishes, 1740-1840. Toronto, Buffalo, London, University of Toronto Press, 1985.
- HAMELIN, J. et Y. ROBY. "L'évolution économique et sociale du Québec 1851-1896". Recherches sociographiques, Vol. 10 (2.3). Pages 157-169.
- HARDY, J.P., Gilles PAQUET, D.T. RUDELL et J.P. WALLOT. Culture matérielle et société au Québec 1792-1855. Bulletin d'histoire de la culture matérielle, #17 (juin '83), Musée National de l'Homme, Ottawa. Pages 9-23.
- HEROUX, Andrée. Le village au XIXe siècle: un enjeu économique et social. Le cas de Leclercville. Communication présentée au congrès de la Société historique du Canada en juin 1984. Polycopié.
- LALANCETTE, Mario. La répartition de la propriété foncière à la Malbaie (Charlevoix) en 1824. Communication au congrès de la Société historique du Canada en 1986.
- LAVALLEE, L. "La transmission du patrimoine dans la seigneurie de Laprairie 1667-1760" in Evolution et éclatement du monde rural, France-Québec, XVIIe-XXe s. Edition Ecole des Hautes Etudes en Sciences Sociales et Presses de l'Université de Montréal. Pages 341-352.
- LEBRUN, F. et N. Séguin, dir. Sociétés villageoises et rapport villes-campagnes au Québec et dans la France de l'Ouest, XVIIe-XXe siècles. Trois-Rivières, Centre de recherche en études québécoises, 1987.
- LINTEAU, Paul-André. Maisonneuve, comment des promoteurs fabriquent une ville, 1883-1918. Montréal, Boréal Express, 1981.
- MCCORD, Thomas. The Civil Code of Lower Canada, Montréal, Dawson Brothers, 1870.

- McINNIS, M. "Some Pitfalls in the 1851-52 Census of Agriculture in Lower Canada". Histoire sociale, 1981. Pages 219-231.
- MINER, Horace. Saint-Denis: A French Canadian Parish. Chicago, University of Chicago Press, 1963.
- OUELLET, Fernand. "Un problème économique et social". B.R.H., Vol. 59, #3. Pages 157-161.
- OUELLET, Fernand. "Répartition de la propriété foncière et types d'exploitation agricole dans la seigneurie de Laprairie durant les années 1830", in Eléments d'histoire sociale du Bas-Canada, Montréal. H.M.H. 1972. Pages 113-153.
- OUELLET, Fernand. "La sauvegarde des patrimoines dans le district de Québec durant la première moitié du XIXe siècle". R.H.A.F., Vol. 26, no 3 (déc. '72). Pages 319-374.
- PAQUET, Gilles et J.-Pierre WALLOT. "Structure sociale et niveaux de richesse dans les campagnes du Québec: 1792-1812". Bulletin d'histoire de la culture matérielle, #17, juin 1983.
- PAQUET, Gilles et Jean-Pierre WALLOT. "Le système financier bas-canadien". L'Actualité économique. Vol. 59.3 (sept.'83). Pages 456-513.
- PAQUET, Gilles et Jean-Pierre WALLOT. "Stratégie foncière de l'habitant: Québec 1790-1835". R.H.A.F., Vol. 39, #4, (print. 86). Pages 551-581.
- PILON-LE, Lise. "La condition économique de l'habitant québécois 1766-1854". Anthropologie et société, Vol. 1.2 (1977). Pages 23-35.
- ROBERT, Jean-Claude. "Aperçu sur les structures socio-professionnelles des villages de la région nord de Montréal durant la première moitié du XIXe siècle". C.G.O., Vol. 28, #73-74 (avril-juin '84). Pages 63-72.
- ROBERT, Jean-Claude. "Un seigneur entrepreneur: Barthélémy Joliette et la fondation du village d'Industrie (Joliette) 1822-1850". R.H.A.F., Vol.26, no 3 (1972). Pages 375-395.
- ST-GEORGES, Lise. "Commerce, crédit et transactions foncières: pratiques de la communauté marchande du bourg de l'Assomption 1748-1791". R.H.A.F., Vol. 39, #3 (hiver '86). Pages 323-345.
- SEGUIN, Normand (dir.). Agriculture et colonisation au Québec: aspects historiques. Montréal, Boréal Express, 1980.

- SEGUIN, Normand. "L'économie agro-forestière: genèse du développement au Saguenay au XIXe s.". R.H.A.F., Vol. 29, no 4 (mars 1976). Pages 559-565.
- SEGUIN, N. et F.E. PETIT. "La marginalité rurale au Québec et en France, XIXe et XXe siècles", in Evolution et Eclatement du monde rural, France-Québec, XVIIe-XXe s. Ed. Ecole des Hautes Etudes en Sciences Sociales et Presses de l'Université de Montréal. Pages 259-274.
- TRUDEL, Marcel. Le régime seigneurial. Société d'Histoire du Canada, brochure historique #6, Ottawa.
- VERMETTE, L. "Les donations: activités domestiques et genre de vie, 1800-1820 et 1850-1870", in Evolution et Eclatement du monde rural, France-Québec, XVIIe-XXe s. Ed. Ecole des Hautes Etudes en Sciences Sociales et Presses de l'Université de Montréal. Pages 507-516.

Etudes particulières sur la Mauricie

- BELLEMARE, P.A. et H. TRUDEL. Batiscan. Coll. "Pages trifluviennes", série A, No 5, Ed. du Bien Public, Trois-Rivières, 1933.
- FORTIN, Claire-Andrée. Coupe forestière et agriculture pionnière en Mauricie. Le cas de Saint-Stanislas, 1861-71. Communication présentée au Congrès de juin 84 de la Société Historique du Canada. Polycopié.
- FORTIN, Claire-Andrée. "Profils de la main-d'oeuvre forestière en Mauricie d'après le recensement de 1861". Bulletin d'histoire de la culture matérielle, no 13 (aut. '81). Pages 75-81.
- FORTIN, Claire-Andrée. Les travailleurs forestiers en Mauricie au XIX siècle, mémoire de maîtrise, U.Q.T.R., 1983.
- FORTIN, Claire-Andrée. "Notes sur les conditions de vie et de travail des bûcherons en Mauricie au 19e siècle". Bulletin d'histoire de la culture matérielle, no 13 (aut. '81). Pages 83-95.
- GAUTHIER, Benoît. "La sous-traitance et l'exploitation forestière en Mauricie (1850-1875)". Bulletin d'histoire de la culture matérielle, no 13 (aut.'81). Pages 59-69.
- GAUTHIER, Benoît. La sous-traitance et l'exploitation forestière en Mauricie 1850-1875. Mémoire de maîtrise, U.Q.T.R., 1984.

- HARDY, René, Jean ROY et Normand SEGUIN. "Une recherche en cours: Le monde rural mauricien au 19^e siècle". C.G.Q., Vol. 26, #67 (avril '82). Pages 145-154.
- JARNOUX, Philippe. "La colonisation de la seigneurie de Batiscan au 17^e et 18^e s.: L'espace et les hommes". R.H.A.F., Vol. 40, #2 (aut. '86). Pages 163-191.
- LAVOIE, Guy. Crédit et activités foncières: étude de trois marchands ruraux du comté de Champlain en Mauricie (1850-1950). Rapport de recherche, maîtrise en études québécoises, UQTR, 1987.
- SAINT-AMAND, Roland. Les Laurentides Batiscanaises: une géographie de l'exploitation des ressources naturelles. Thèse de maîtrise, Université Laval, 1969.
- SEGUIN, Normand. "L'agriculture de la Mauricie et du Québec 1850-1950". R.H.A.F., Vol. 35, #4, (mars '82). Pages 537-562.
- SEGUIN, N. et R. HARDY. Forêt et Société en Mauricie 1830-1930. La formation de la région de Trois-Rivières. Boréal Express, 1984.
- TREPANIER, Guy. Economie, population et mobilité géographique en milieu rural: la paroisse Sainte-Flore en Mauricie, 1860-1901. Mémoire de maîtrise, UQTR, 1983.

APPENDICE A

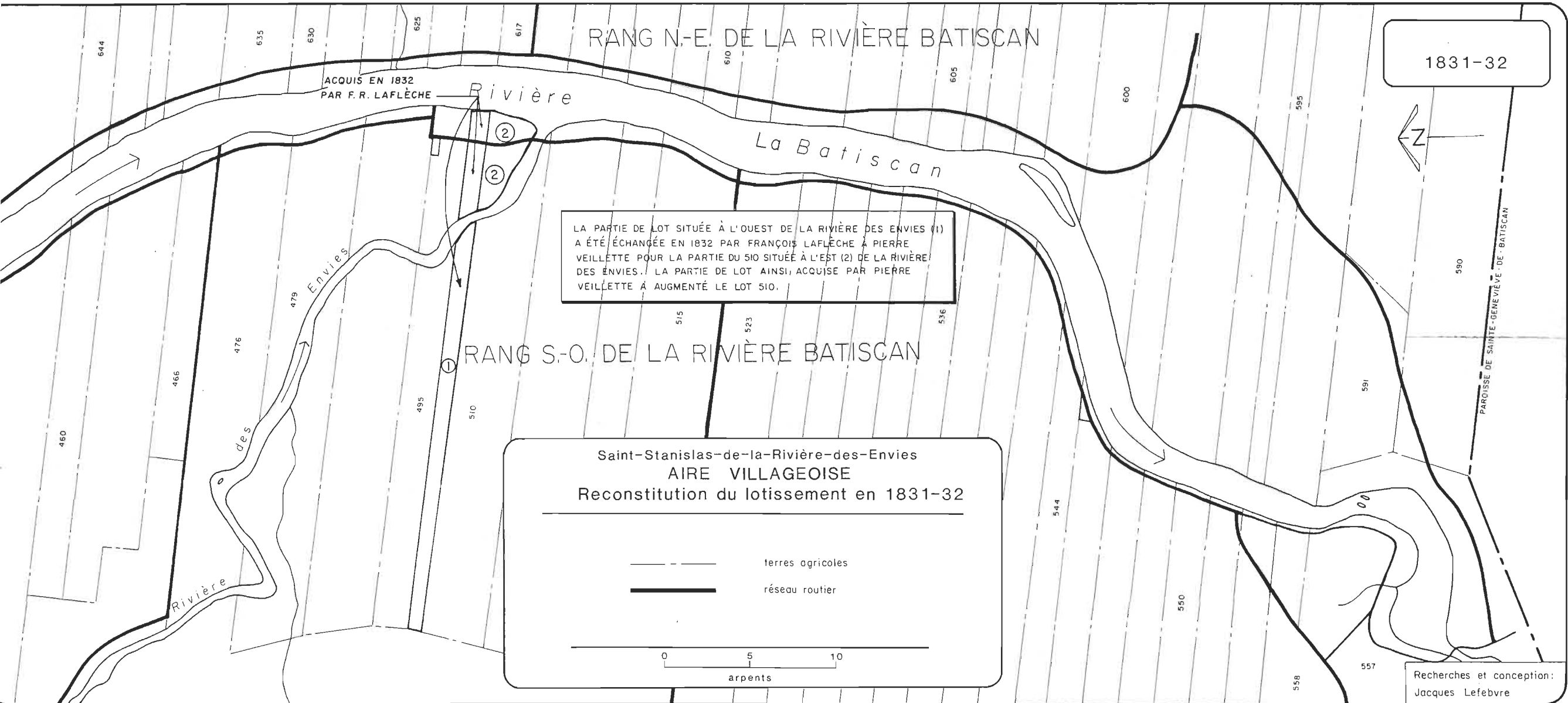
FICHE: (#)	TYPE: (d'acte)
DATE:	LOT: (#)
CEDANT:	ACQ*:
S.P.** CED:	S.P. ACQ:
RES.*** CED:	RES. ACQ:
LIENS FAMILIAUX:	
SUPERFICIE:	PRIX:
RENTE:	RACHAT:
BALANCE:	ECHEANCE:
T. INTERETS:	CONDITIONS:
SOULTE:	PRIX AUTRES:
BATIMENTS:	
CLAUSES SPECIALES:	
FICHE INCOMPLETE:	RAISON:
FICHE SPECIALE:	RAISON:
* acquéreur	
** statut professionnel	
*** résidence	

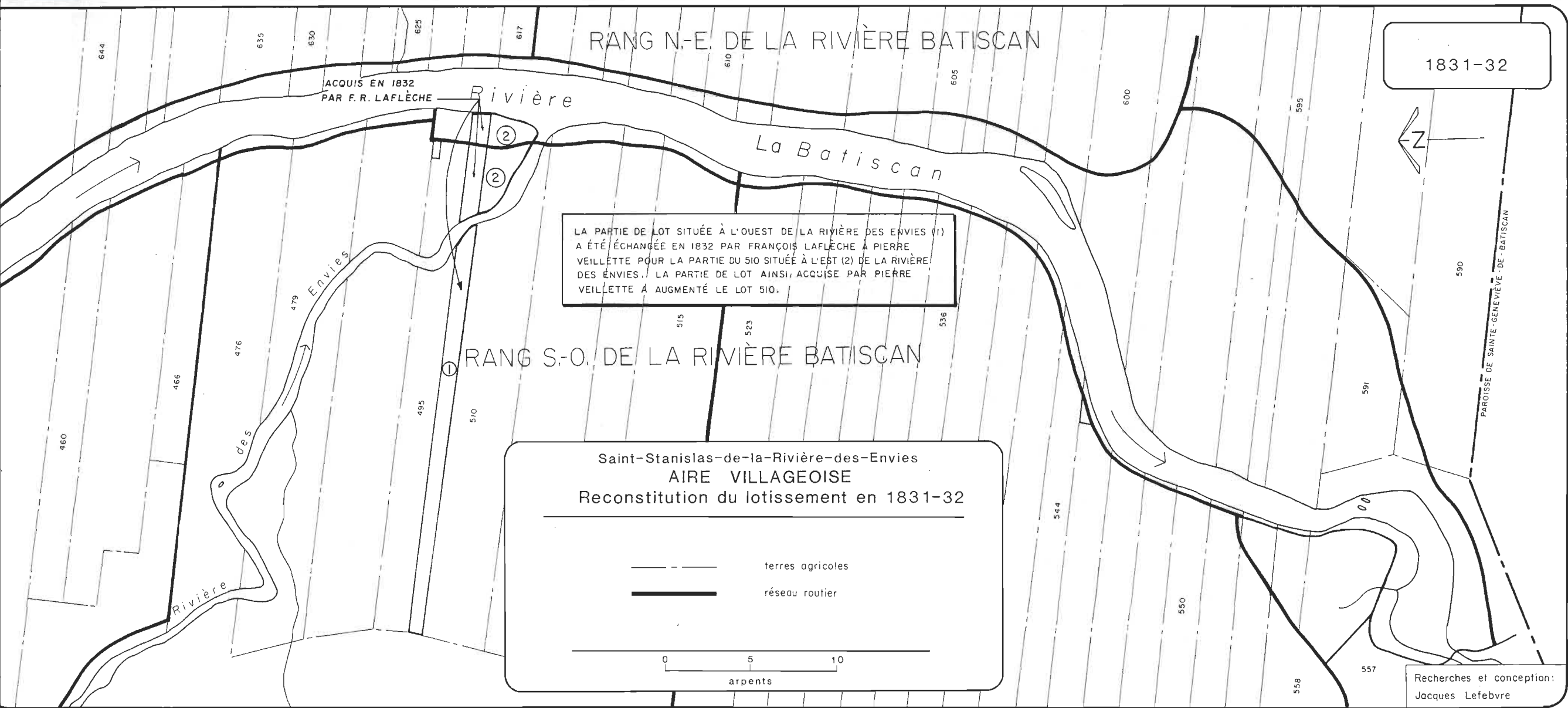
ATLAS

Évolution du morcellement

Aire villageoise de Saint-Stanislas-de-la-Rivière-des-Envies

1827-1881





RANG N.-E. DE LA RIVIÈRE BATISCAN

ACQUIS EN 1832
PAR F. R. LAFLÈCHE

Rivière

La Batiscan

LA PARTIE DE LOT SITUÉE À L'OUEST DE LA RIVIÈRE DES ENVIES (1)
A ÉTÉ ÉCHANGÉE EN 1832 PAR FRANÇOIS LAFLÈCHE À PIERRE
VEILLETTE POUR LA PARTIE DU 510 SITUÉE À L'EST (2) DE LA RIVIÈRE
DES ENVIES. LA PARTIE DE LOT AINSI ACQUISE PAR PIERRE
VEILLETTE A AUGMENTÉ LE LOT 510.

RANG S.-O. DE LA RIVIÈRE BATISCAN

Saint-Stanislas-de-la-Rivière-des-Envies
AIRE VILLAGEOISE
Reconstitution du lotissement en 1831-32

- - - - - terres agricoles
 ———— réseau routier

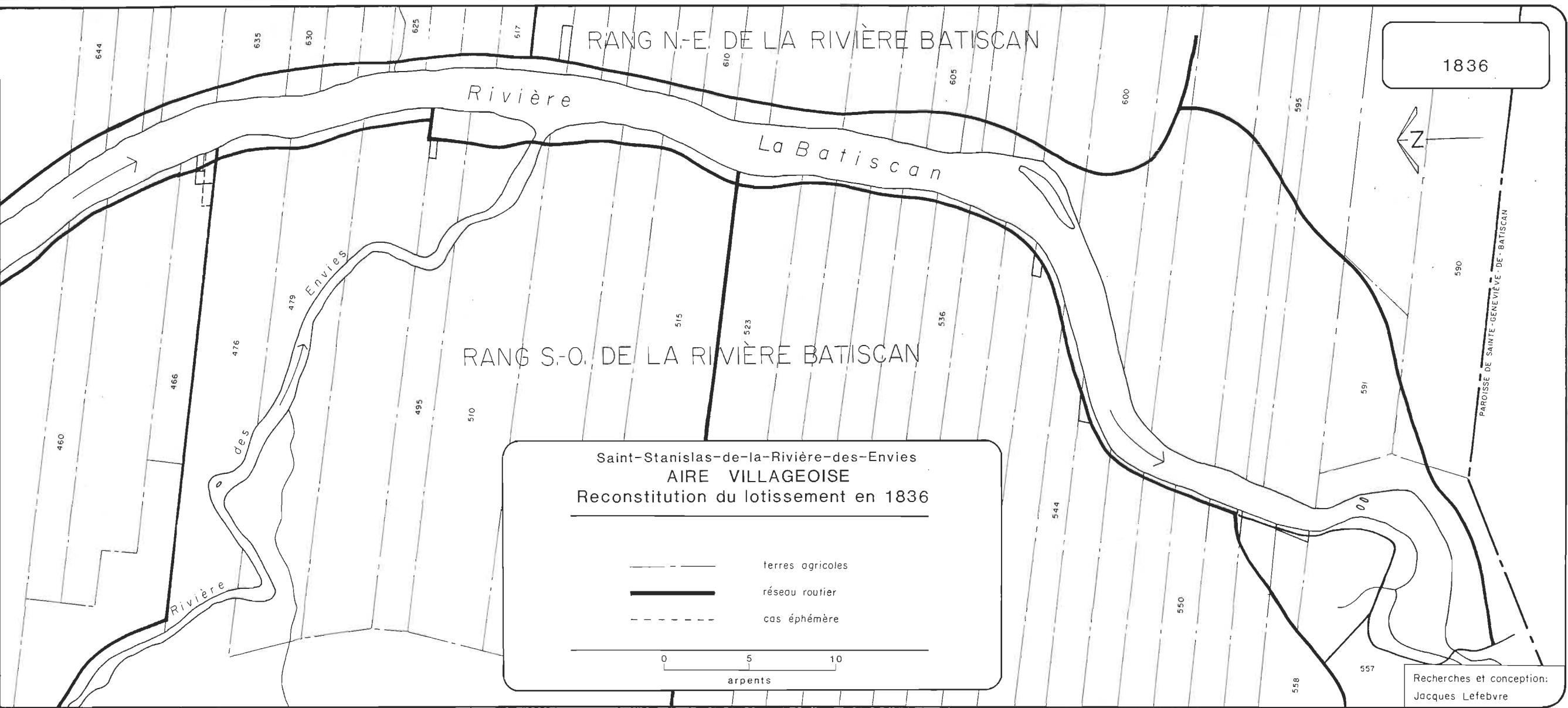
0 5 10
arpents

1831-32



PAROISSE DE SAINTE-GENEVIÈVE DE BATISCAN

Recherches et conception:
Jacques Lefebvre



RANG N.-E. DE LA RIVIÈRE BATISCAN

Rivière

La Batiscan

Envies

des

Rivière

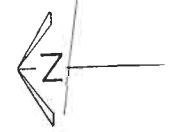
RANG S.-O. DE LA RIVIÈRE BATISCAN

Saint-Stanislas-de-la-Rivière-des-Envies
 AIRE VILLAGEOISE
 Reconstitution du lotissement en 1836

	terres agricoles
	réseau routier
	cas éphémère

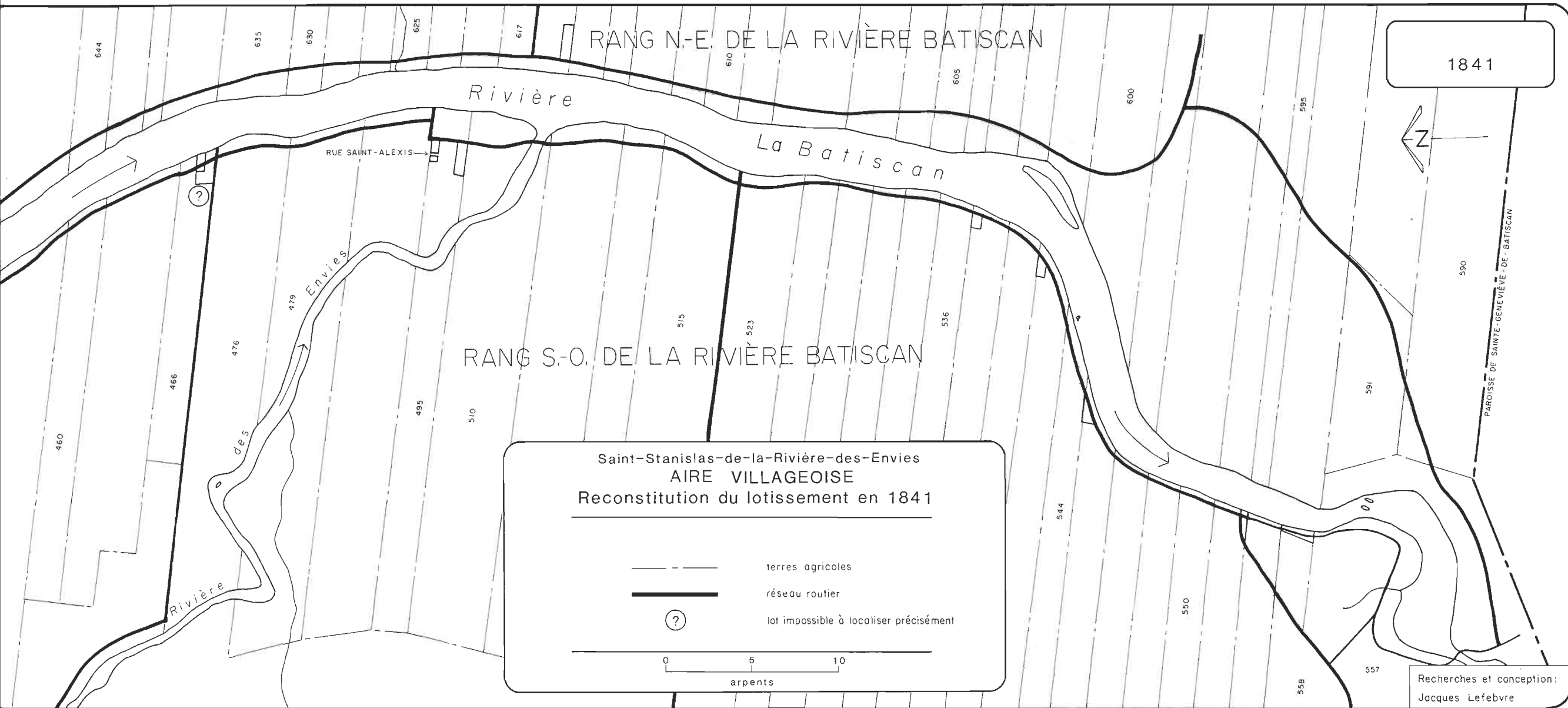
0 5 10
 arpents

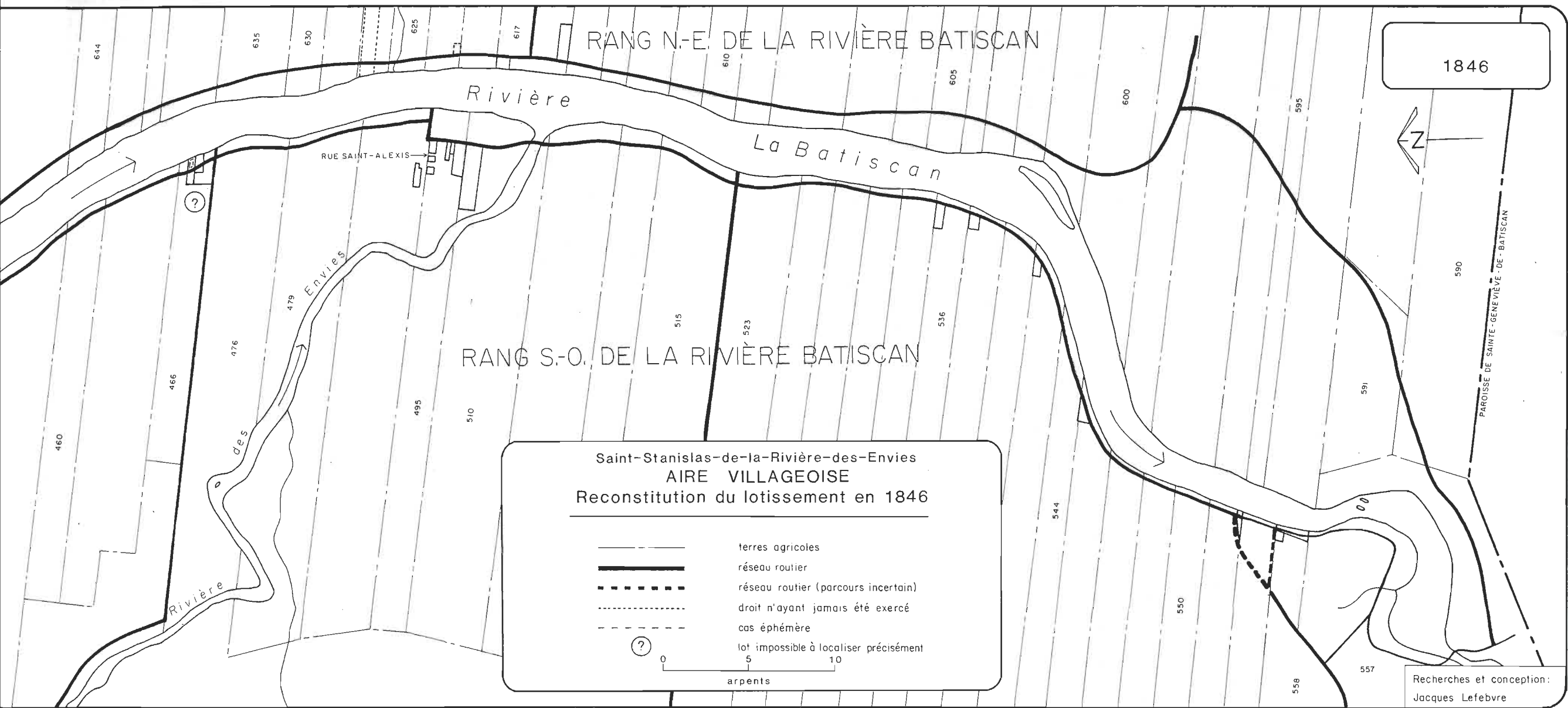
1836



PAROISSE DE SAINTE-GENEVIÈVE DE BATISCAN

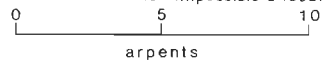
Recherches et conception:
Jacques Lefebvre





Saint-Stanislas-de-la-Rivière-des-Envies
 AIRE VILLAGEOISE
 Reconstitution du lotissement en 1846

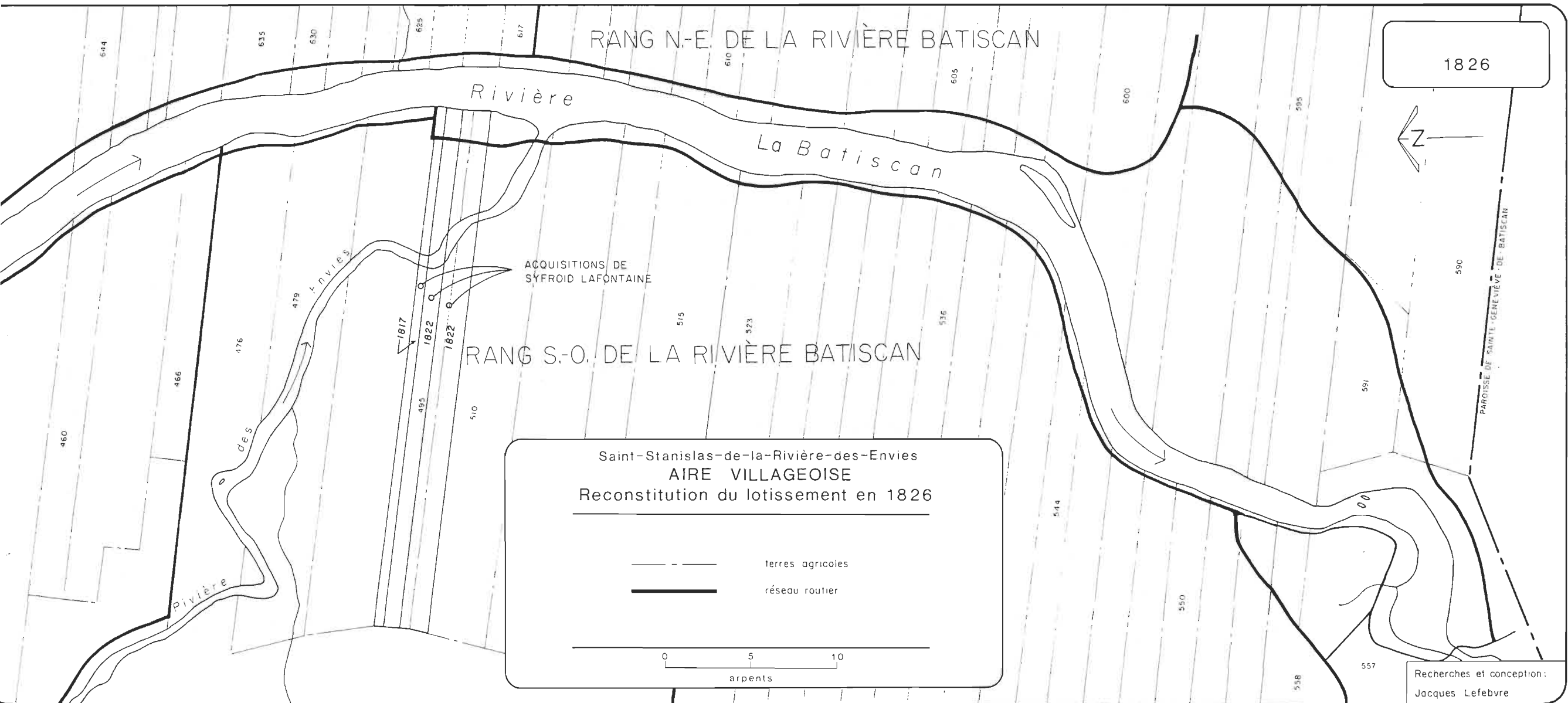
- terres agricoles
- réseau routier
- - - réseau routier (parcours incertain)
- droit n'ayant jamais été exercé
- - - cas éphémère
- (?) lot impossible à localiser précisément

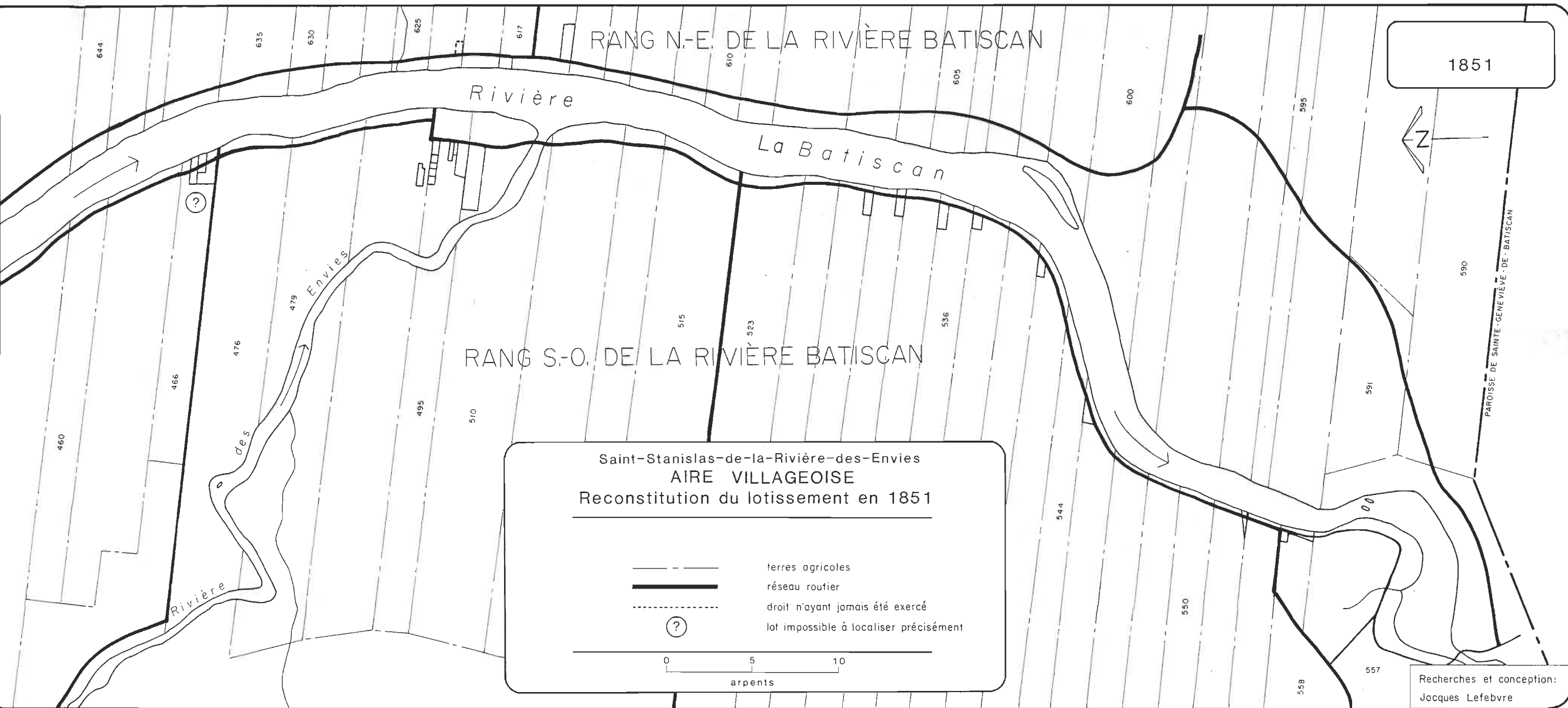


1846



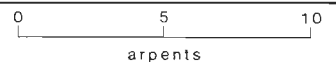
Recherches et conception:
 Jacques Lefebvre





Saint-Stanislas-de-la-Rivière-des-Envies
 AIRE VILLAGEOISE
 Reconstitution du lotissement en 1851

- — — — — terres agricoles
- réseau routier
- droit n'ayant jamais été exercé
- ⊙ ? lot impossible à localiser précisément

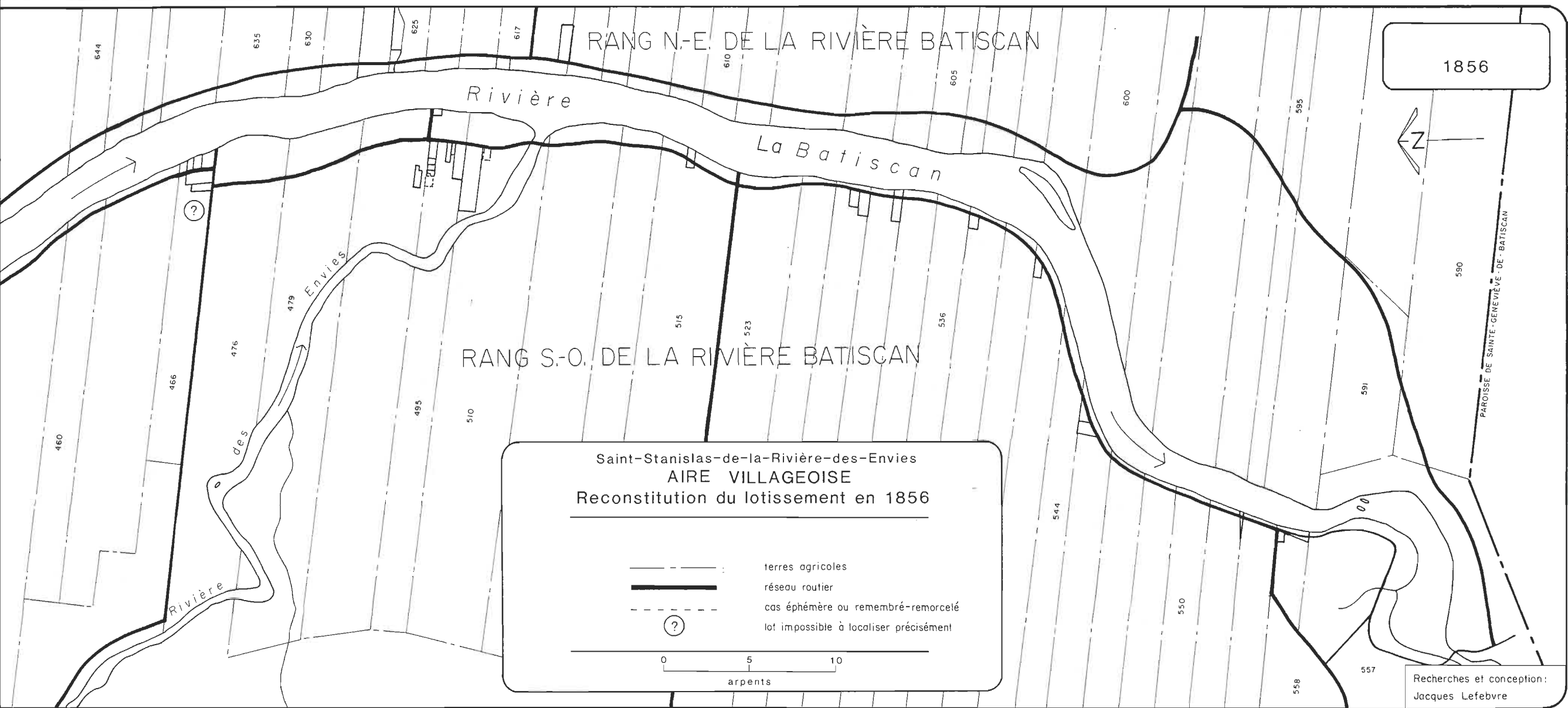


1851

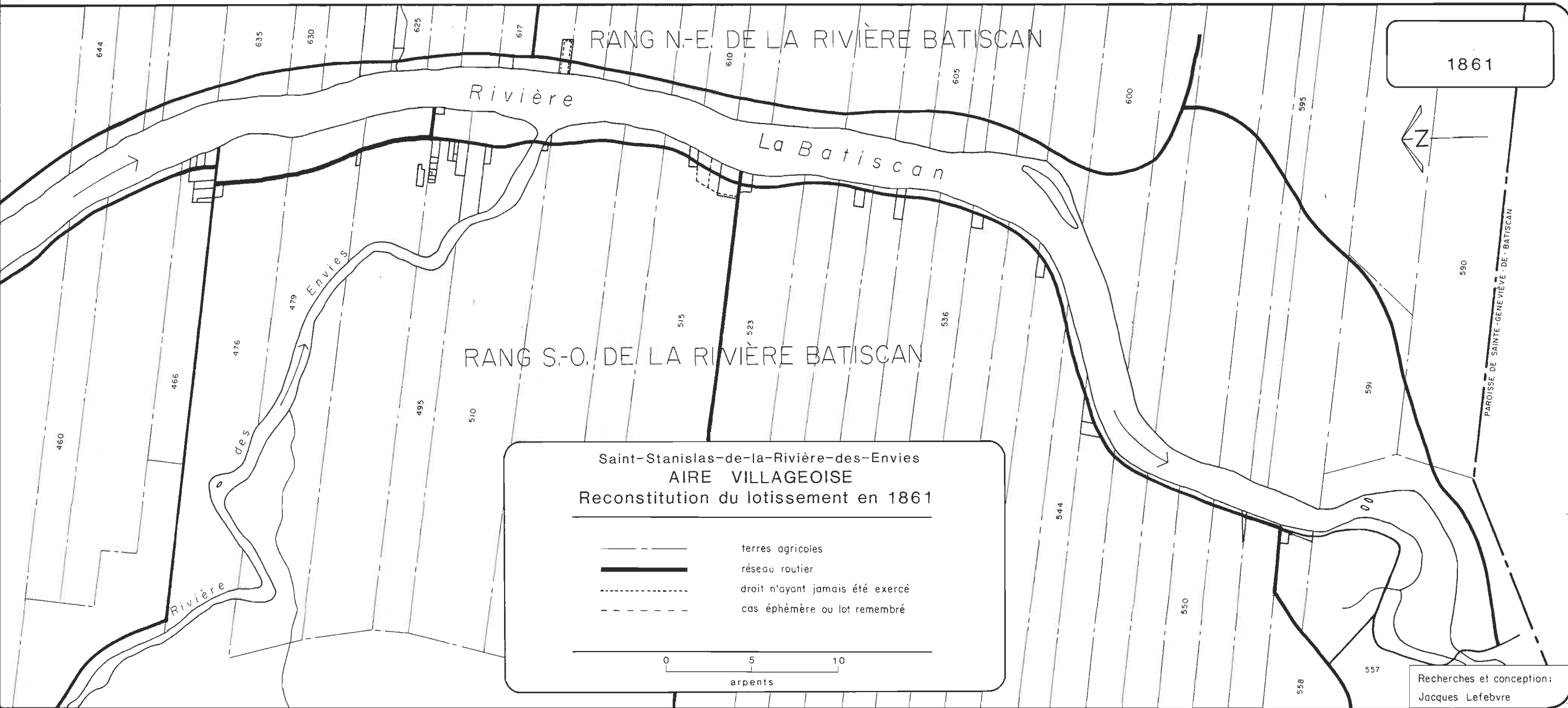


PAROISSE DE SAINTE-GENEVIÈVE DE BATISCAN

Recherches et conception:
 Jacques Lefebvre



Recherches et conception:
Jacques Lefebvre



RANG N.-E. DE LA RIVIÈRE BATISCAN

Rivière
La Batiscan

RANG S.-O. DE LA RIVIÈRE BATISCAN

Saint-Stanislas-de-la-Rivière-des-Envies
AIRE VILLAGEOISE
Reconstitution du lotissement en 1861

- terres agricoles
- réseau routier
- ⋯ droit n'ayant jamais été exercé
- - - cas éphémère ou lot remembré

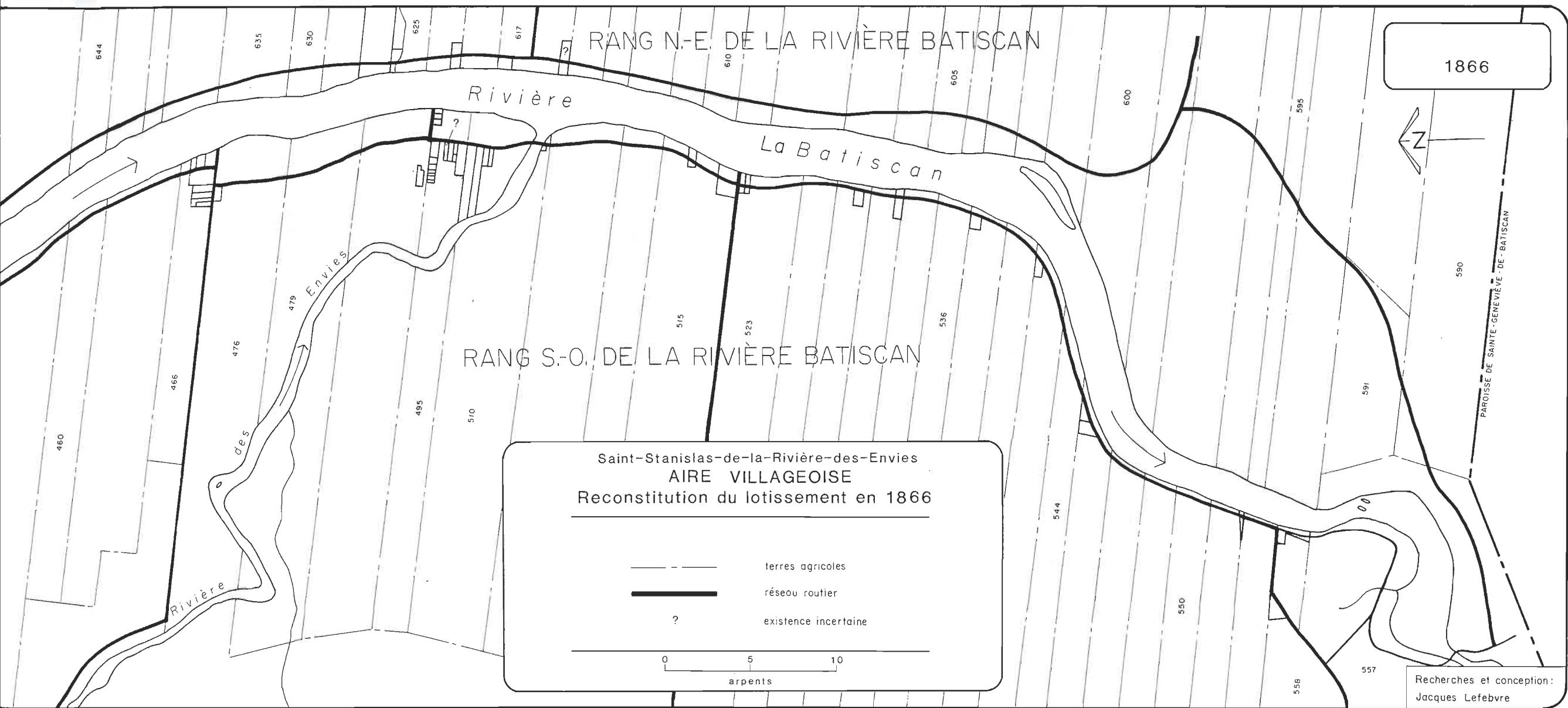
0 5 10
arpents

1861



PAROISSE DE SAINTE-GENEVIÈVE DE BATISCAN

Recherches et conception:
Jacques Lefebvre

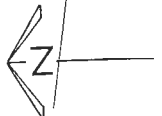


Saint-Stanislas-de-la-Rivière-des-Envies
 AIRE VILLAGEOISE
 Reconstitution du lotissement en 1866

- - - - -	terres agricoles
—————	réseau routier
?	existence incertaine

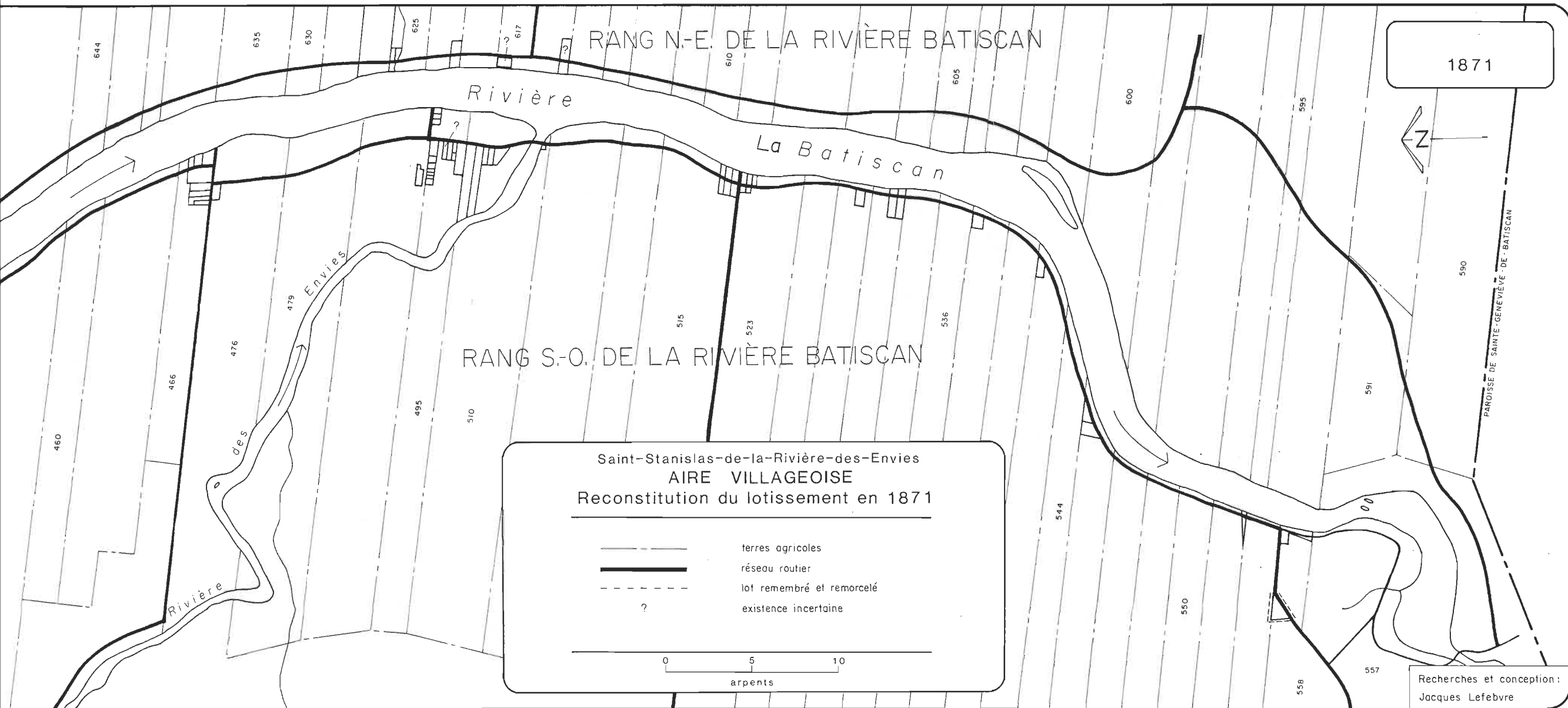
0 5 10
 arpents

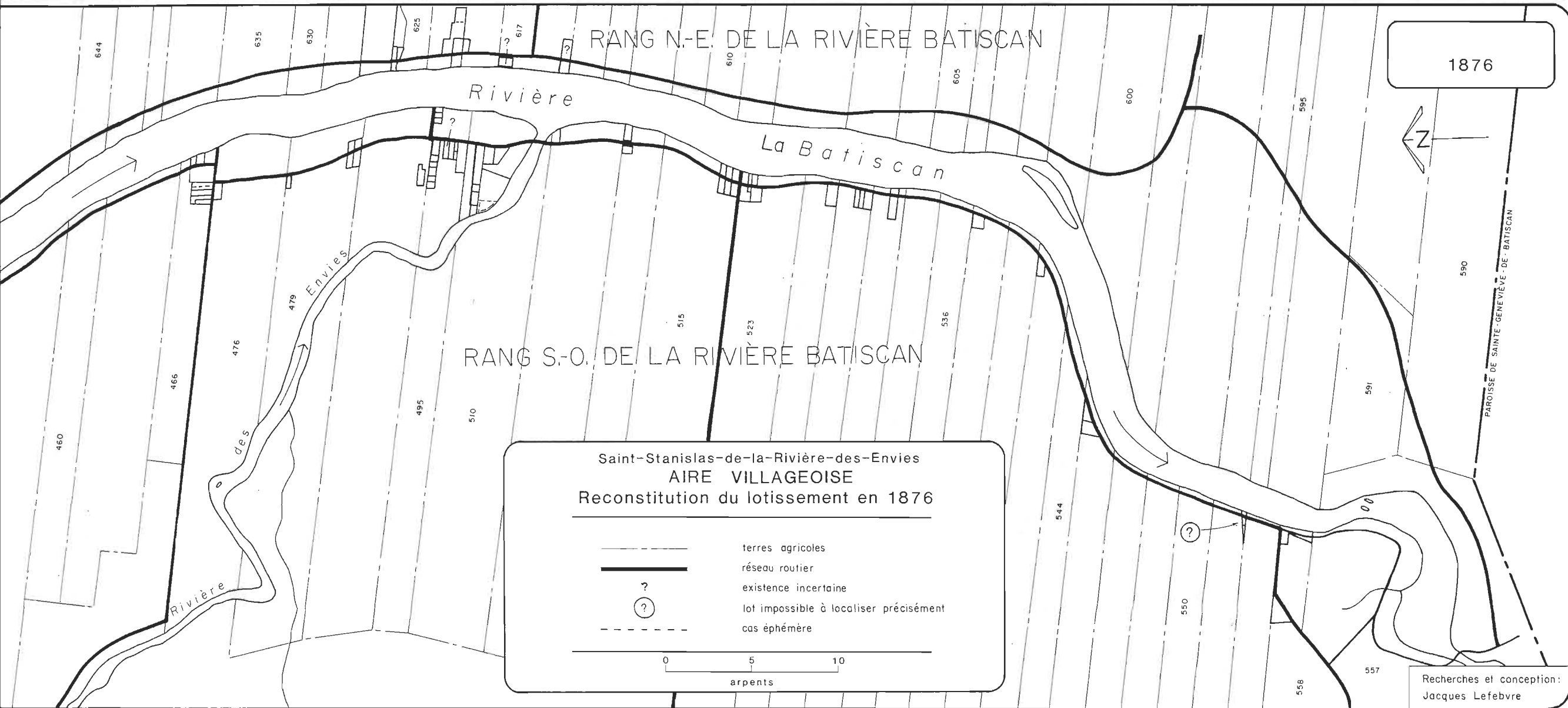
1866

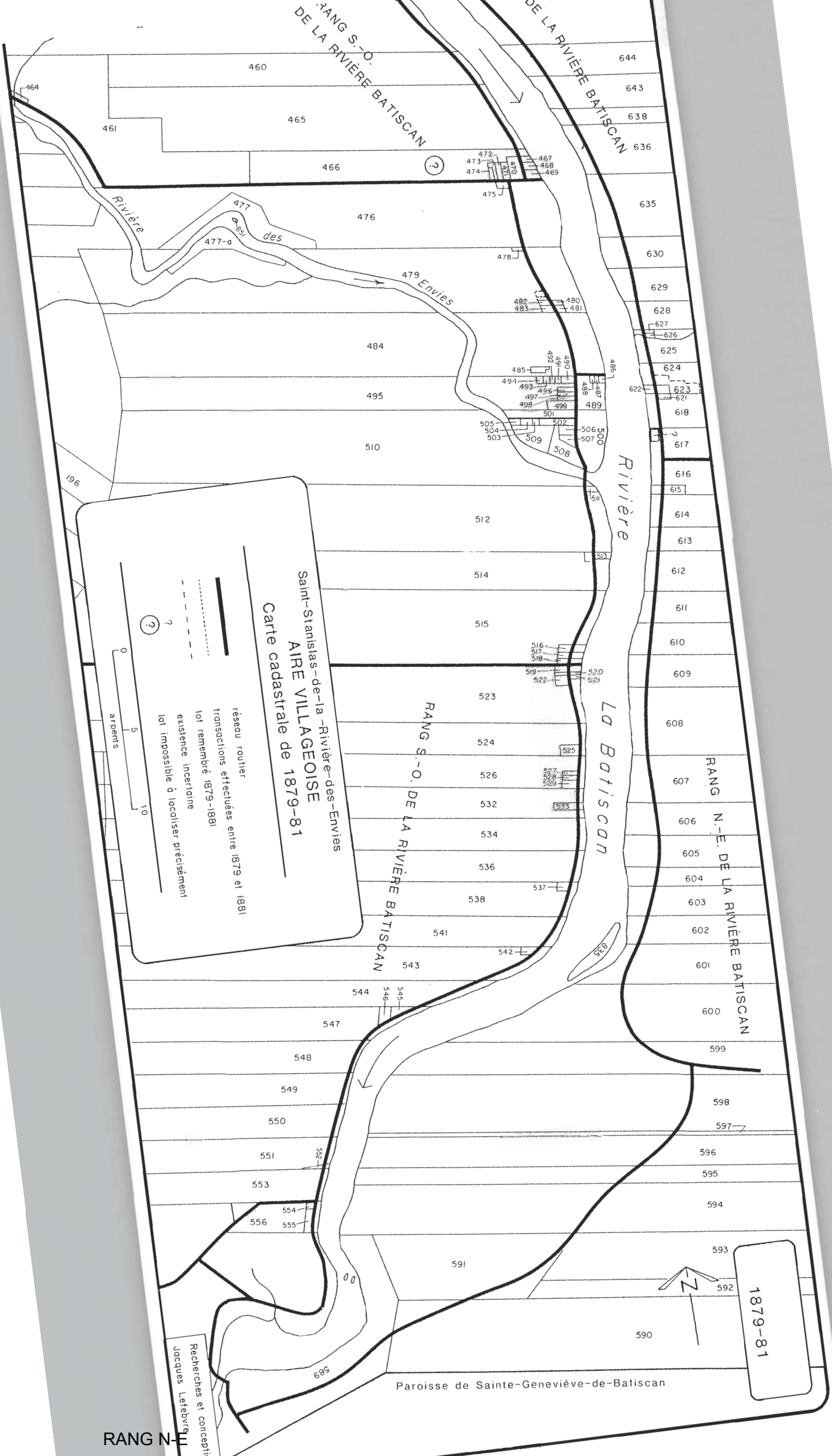


PAROISSE DE SAINTE-GENEVIÈVE DE-BATISCAN

Recherches et conception:
Jacques Lefebvre







Saint-Stanislas-de-la-Rivière-des-Envies
AIRE VILLAGEOISE
Carte cadastrale de 1879-81

réseau routier
 transactions effectuées entre 1879 et 1881
 lot remembered 1879-1881
 existence incertaine
 lot impossible à localiser précisément

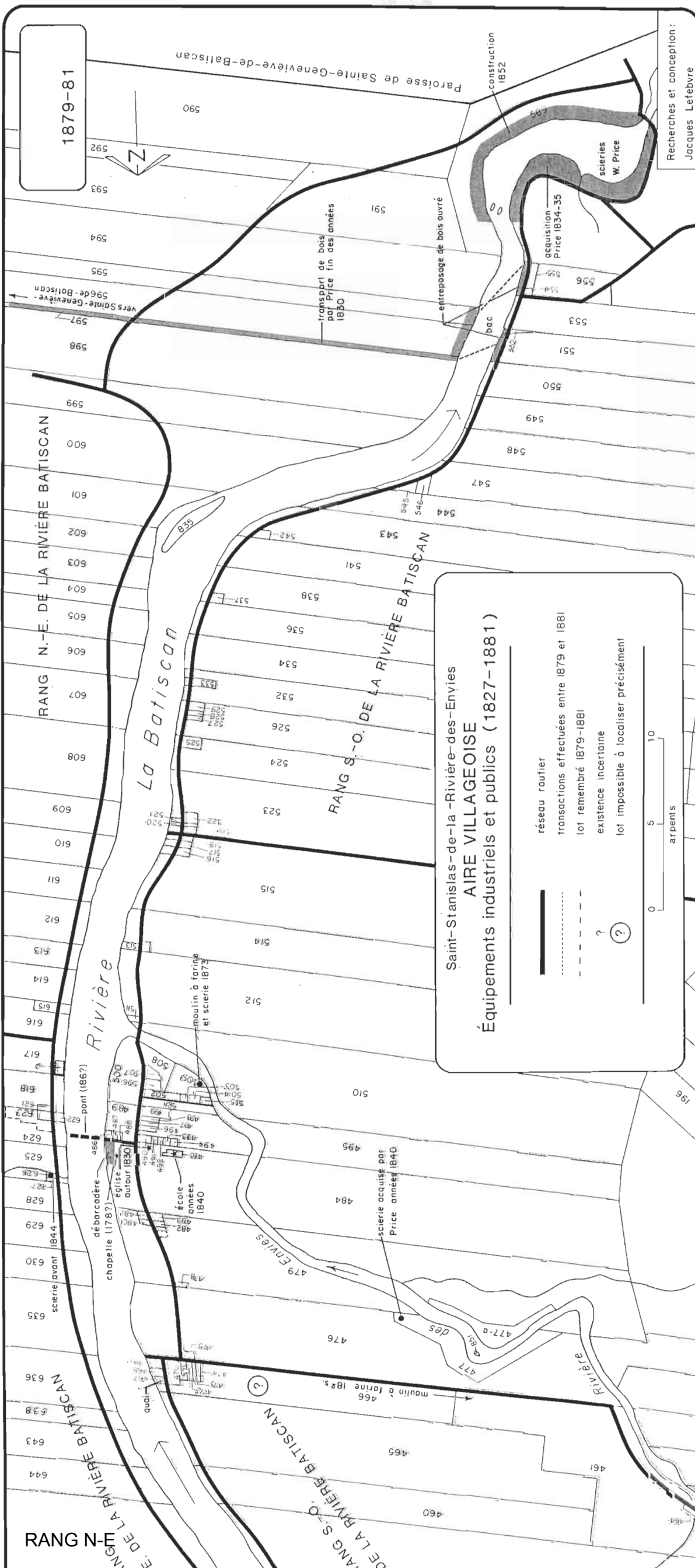
0 5 10 arpents

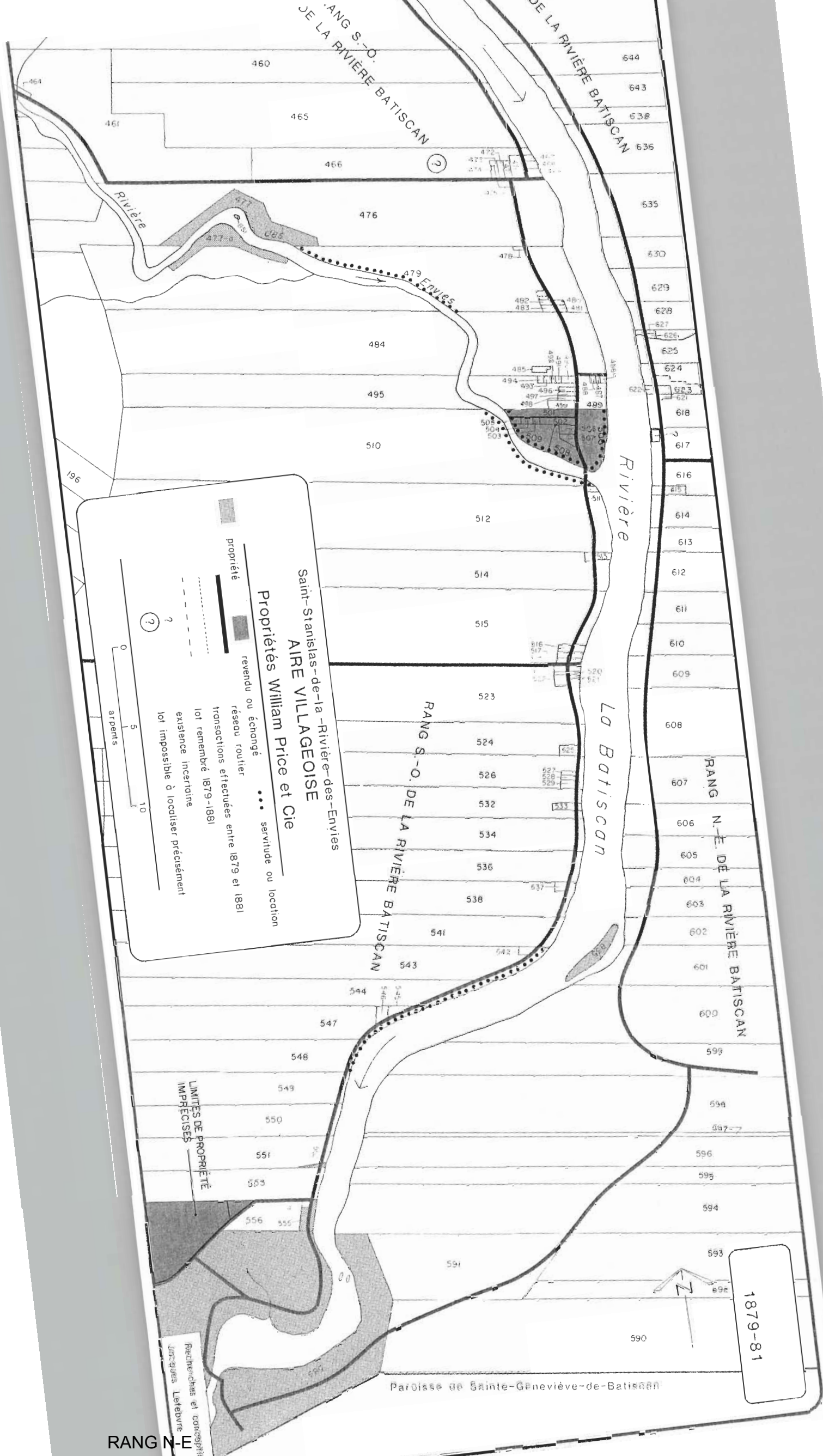
1879-81

Paroisse de Sainte-Geneviève-de-Batiscan

RANG N-

Recherches et conception
 Jacques Lefebvre





Saint-Stanislas-de-la-Rivière-des-Envies
AIRE VILLAGEOISE
 Propriétés William Price et Cie

■ propriété
 ■ revendu ou échangé
 — réseau routier
 - - - transactions effectuées entre 1879 et 1881
 ···· lot remembré 1879-1881
 - - - existence incertaine
 ? lot impossible à localiser précisément

0 5 10
 arpents

1879-81

Paroisse de Sainte-Geneviève-de-Batiscan

RANG N.-E.

Recherches et conseils
 J.-C. Lefebvre

1879-81



Paroisse de Sainte-Genevieve-de-Batiscan

Recherches et conception :
Jacques Lefebvre

RANG N.-E. DE LA RIVIERE BATISCAN

La Batiscan

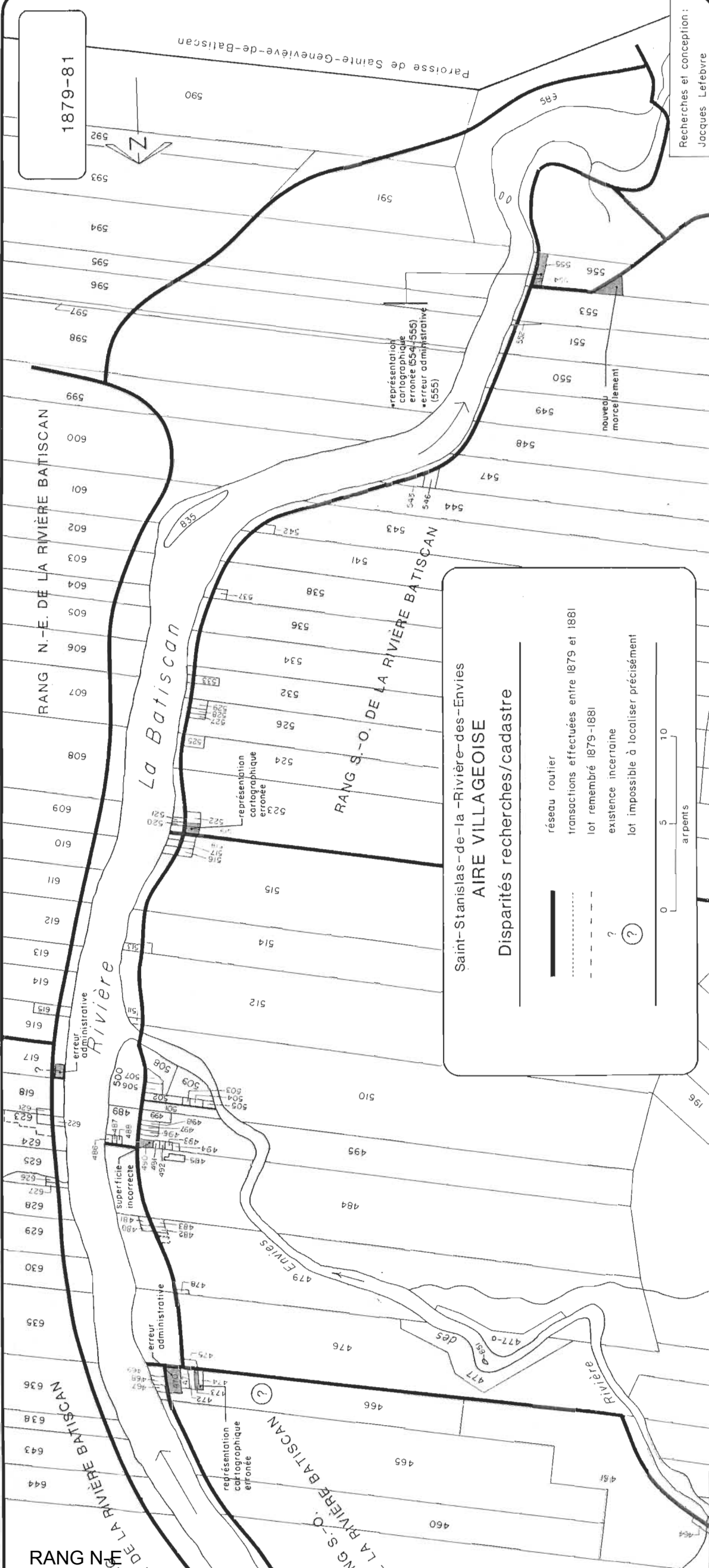
RANG S.-O. DE LA RIVIERE BATISCAN

Saint-Stanislas-de-la-Riviere-des-Envies

AIRE VILLAGEOISE

Disparités recherches/cadastre

- réseau routier
- transactions effectuées entre 1879 et 1881
- - - lot remembré 1879-1881
- ? existence incertaine
- ⊙ lot impossible à localiser/précisément

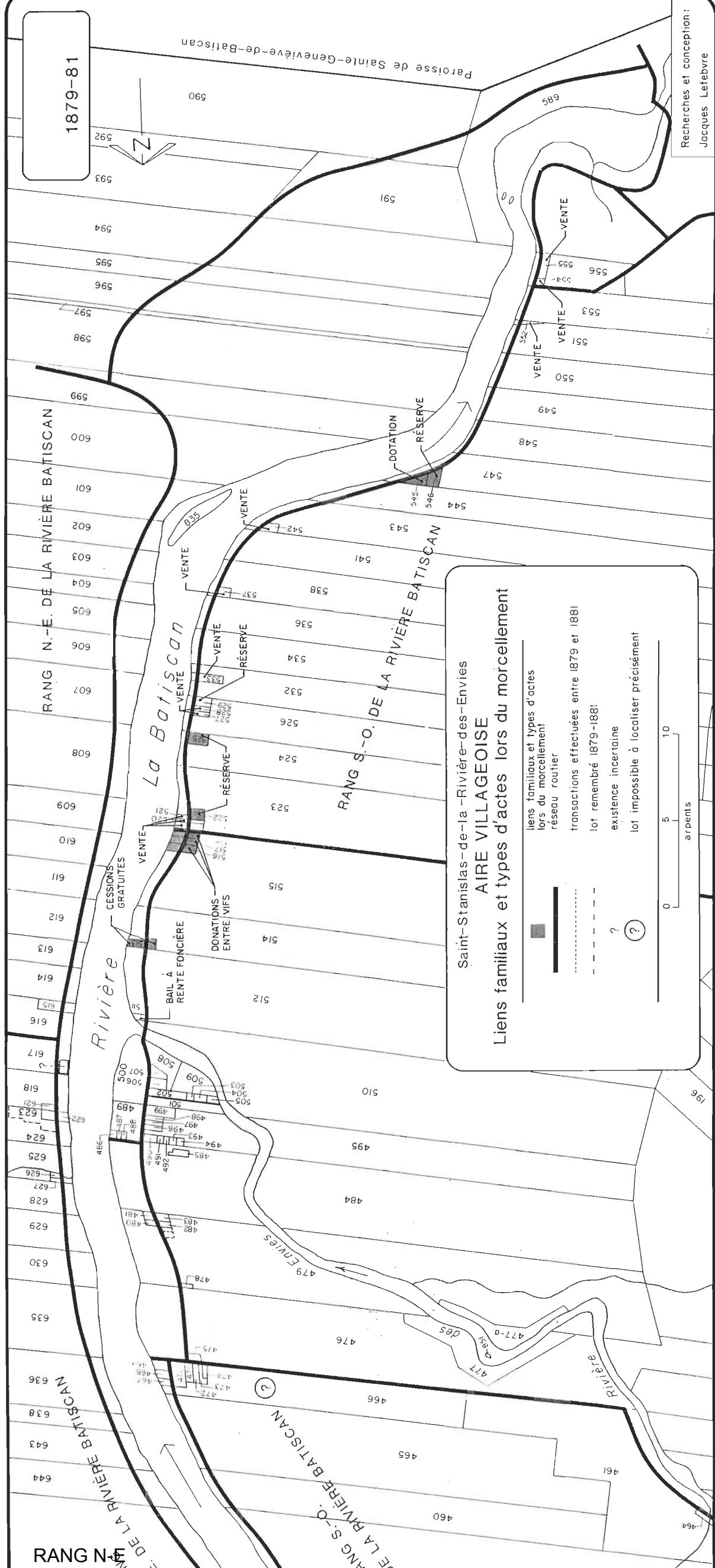


RANG N.-E. DE LA RIVIERE BATISCAN

1879-81

Paroisse de Sainte-Geneviève-de-Batiscan

Recherches et conception :
Jacques Lefebvre



Saint-Stanislas-de-la-Rivière-des-Envies
AIRE VILLAGEOISE

Liens familiaux et types d'actes lors du morcellement

- liens familiaux et types d'actes lors du morcellement
- réseau routier
- transactions effectuées entre 1879 et 1881
- lot remembré 1879-1881
- existence incertaine
- lot impossible à localiser précisément

0 5 10 arpents