

La crise agricole du Bas-Canada, éléments d'une réflexion géographique (deuxième partie)

Serge Courville

Volume 24, Number 63, 1980

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/021487ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/021487ar>

[See table of contents](#)

Publisher(s)

Département de géographie de l'Université Laval

ISSN

0007-9766 (print)

1708-8968 (digital)

[Explore this journal](#)

Cite this article

Courville, S. (1980). La crise agricole du Bas-Canada, éléments d'une réflexion géographique (deuxième partie). *Cahiers de géographie du Québec*, 24(63), 385–428. <https://doi.org/10.7202/021487ar>

Article abstract

This paper follows the submission of a first report about the thesis on the "agricultural crisis" that took place in Lower Canada during the first half of XIXth Century. This time, emphasis is put namely on the new demographic, economic and social conditions in which agriculture has evolved at the time. During this period of rapid population growth, it is indeed significant to note that rural owner-ship demanded larger investments which must be related partly to speculation on the part of the farmers wishing to make their estate profitable, and partly to the speculation by a new class of land-owners who saw in the "seigneurie" some kind of management enterprise. All this adds up to a permanent mortgage of the farm, which is tentatively reduced by a radical transformation of the farming System, and the generalization of practices that had always fostered some form of rural depopulation. Thus, the so-called agricultural crisis in the XIXth Century appears more like an adaptation to completely new circumstances than like a failure in the production System.

LA CRISE AGRICOLE DU BAS-CANADA, ÉLÉMENTS D'UNE RÉFLEXION GÉOGRAPHIQUE (deuxième partie)

par

Serge COURVILLE

Département de Géographie, Université Laval, Québec G1K 7P4

RÉSUMÉ

Cet article fait suite à la présentation d'un premier bilan de la thèse relative à la « crise agricole » du Bas-Canada dans la première moitié du XIX^e siècle. L'accent est mis, cette fois, sur les conditions nouvelles dans lesquelles évolue l'agriculture, notamment aux plans démographique, économique et social. En cette période de croissance rapide de la population, il est significatif en effet de noter que l'établissement rural commande des coûts fonciers accrus, attribuables en partie aux spéculations de l'habitant, qui cherche à rentabiliser son fonds, mais en partie aussi à celles d'une classe nouvelle de propriétaires terriens pour qui la seigneurie est vite devenue une entreprise de gestion. Il en résulte une hypothèque permanente sur l'exploitation que l'on cherche à réduire par une transformation radicale du système de culture et l'extension généralisée de pratiques qui avaient, depuis toujours, encouragé une certaine forme d'exode rural. Par conséquent, interpréter l'évolution de l'agriculture à l'époque comme l'évidence d'une « crise agricole » ne tient pas. Il s'agit plutôt d'une adaptation positive aux exigences nouvelles posées par l'évolution économique et sociale.

MOTS-CLÉS : Géographie historique, idéologie, croissance démographique, coûts fonciers, redevances seigneuriales, seigneuries, XIX^e siècle, Bas-Canada.

ABSTRACT

**Serge COURVILLE: The Agricultural Crisis in Lower Canada,
Elements of a New Geographical Appraisal**

This paper follows the submission of a first report about the thesis on the "agricultural crisis" that took place in Lower Canada during the first half of XIXth Century. This time, emphasis is put namely on the new demographic, economic and social conditions in which agriculture has evolved at the time. During this period of rapid population growth, it is indeed significant to note that rural ownership demanded larger investments which must be related partly to speculation on the part of the farmers wishing to make their estate profitable, and partly to the speculation by a new class of land-owners who saw in the "seigneurie" some kind of management enterprise. All this adds up to a permanent mortgage of the farm, which is tentatively reduced by a radical transformation of the farming system, and the generalization of practices that had always fostered some form of rural depopulation. Thus, the so-called agricultural crisis in the XIXth Century appears more like an adaptation to completely new circumstances than like a failure in the production system.

KEY WORDS: Historical geography, ideology, population growth, land investments, quit-rents, seigneuries, XIXth Century, Lower Canada.

Un article précédent¹ a montré en quoi le concept de « crise agricole » ne pouvait convenir pour interpréter l'évolution de l'agriculture du Bas-Canada dans la première moitié du XIX^e siècle, notamment entre 1830 et 1860.

Le problème toutefois reste entier, car si l'agriculture semble répondre positivement au marché, rien n'indique qu'elle soit sans difficultés. Celles-ci de fait existent. Mais contrairement à l'historiographie traditionnelle, qui s'inspire des témoignages du XIX^e siècle pour les attribuer à une défaillance du système de production, nous croyons plutôt qu'elles proviennent de la hausse croissante des coûts fonciers qu'entraîne l'évolution démographique et sociale.

Dans cette perspective, ce n'est pas tant l'agriculture qui est en cause ici que les conditions dans lesquelles elle évolue et qui auront pour effet de freiner le développement d'une plus-value pourtant essentielle au maintien des activités. La solution sera tout à la fois économique et démographique : l'éventail des productions s'élargit pendant que s'amorce un exode rural destiné à préserver l'intégrité de l'exploitation.

UN HÉRITAGE IDÉOLOGIQUE

L'hypothèse d'une crise agricole au XIX^e siècle n'est pas née des seules indications fournies par les recensements et les sondages d'archives. Elle s'est fait l'écho aussi de nombreux témoignages d'époque attestant tous l'attachement de l'habitant au blé, la pauvreté des récoltes et l'épuisement relatif des sols lié à la carence des techniques. L'information étant telle, on en a spontanément conclu qu'elle devait signaler une crise majeure de l'agriculture, décelable sur tout le territoire.

Dans son ouvrage sur Montréal, Louise Dechêne (1972, p. 303) a bien montré les limites d'une telle démarche qui postule *a posteriori* l'extension généralisée d'attitudes et de comportements observés dans un secteur géographique donné, chez des individus ou des groupes pratiquant une agriculture de condition plutôt que de métier. S'appuyant sur une solide étude des baux et inventaires de la seigneurie sulpicienne, elle dénonce l'utilisation qu'ont faite certains historiens de l'observation de Kalm (1749) à propos des soldats défricheurs de la frontière canado-américaine, qui *cultivent une parcelle jusqu'à épuisement*, affirmant même que *c'est sur cette base erronée que Fernand Ouellet et Jean Hamelin ont calculé les rendements en grains de la colonie*.

Considérant le rôle que jouera plus tard l'agriculture dans le développement de la bourgeoisie francophone, on peut se demander si l'observateur du XIX^e siècle n'en a pas exagéré lui aussi les difficultés en procédant à des généralisations commodes préjudiciables à une bonne compréhension des faits, surtout à plus d'un siècle et demi de distance. Il est probable qu'il en fût ainsi, car l'essentiel des témoignages qui proviennent de cette époque ont été recueillis à la demande d'une législature entièrement monopolisée par les représentants d'une élite nouvelle pour qui l'agriculture et la propriété seigneuriale étaient vite devenues des moyens de satisfaire les ambitions économiques et sociales².

En enquêtant sur le rendement d'une activité qui devait, somme toute, servir leurs intérêts, ces nouveaux « définisseurs de situation » ne pouvaient conclure qu'à un malaise d'origine agricole, masquant ainsi les difficultés réelles que connaissait alors le monde rural au profit d'une interprétation que reprendra plus tard l'historiographie nationale, notamment avec Séguin (1947) et Ouellet (1963 s.). La dialectique était simple, mais faussée à la base : si l'agriculture du Bas-Canada répond mal à la demande extérieure, menaçant ainsi de diminuer la croissance potentielle des revenus seigneuriaux, ce n'est pas parce que l'habitant est soumis à des contraintes qui font le profit d'un groupe non directement productif, mais parce qu'il ne produit pas selon les règles du capitalisme mar-

chand, c'est-à-dire selon les techniques qui, de Hollande, avaient gagné l'Angleterre puis l'élite agricole des colonies. De là à conclure, comme l'avait fait Murray en 1760, que l'agriculture pratiquée dans l'aire seigneuriale était la plus mauvaise qui soit chez les peuples civilisés, il n'y avait qu'un pas que tous, ou presque, franchiront.

Une attitude contraire de la bourgeoisie eût étonné, car c'eût été reconnaître, d'une manière trop évidente, le rôle que devait jouer désormais, selon elle, la seigneurie dans le développement économique et social du Bas-Canada. On préféra plutôt affirmer l'origine culturelle du malaise, en s'alliant au clergé, également grand propriétaire foncier, pour faire de l'agriculture marchande, centrée sur le blé, le principal facteur de développement de la vallée du Saint-Laurent et dénoncer le système polyculturel de l'habitant, plus centré sur le marché intérieur.

Tout n'était évidemment pas faux dans cette dialectique, le facteur culturel comptant pour beaucoup dans ce que nous interprétons comme un malaise rural. Mais il ne fut que l'un des facteurs contribuant à la genèse de ce malaise, d'autres ayant eu une incidence beaucoup plus décisive dans la définition des conditions de vie de l'habitant.

L'ATTRAIT NOUVEAU DE LA SEIGNEURIE

En implantant le système seigneurial dans la vallée du Saint-Laurent, la France avait cherché à faire de la seigneurie un cadre au développement économique et social. Au cours du siècle précédant la Conquête, rien ne permet d'affirmer qu'elle ajouta son rôle, les seigneurs semblant au contraire se désintéresser du développement rural (Harris, 1968). Il n'en sera plus de même au siècle suivant, alors que la seigneurie devient pour plusieurs un moyen de satisfaire les ambitions économiques et sociales. Endossant les valeurs aristocratiques de ceux qui les avaient précédés, les nouveaux propriétaires de fiefs, dont beaucoup seront francophones, feront peser sur l'économie rurale un lourd tribut, dont peut rendre compte en partie l'histoire foncière de l'époque.

Tableau 1

La propriété seigneuriale en 1854¹

Fiefs-arrière-fiefs et seigneuries, titulaires	Québec et Gaspé	Trois-Rivières	Montréal	Total	%
Francophones	57	17	40	114	44,3
Anglophones	31	17	30	78	30,4
Mixte	7	7	7	21	8,2
Clergé	17	2	7	26	10,1
Couronne	7	4	1	12	4,6
Compagnies	2	0	0	2	0,7
Corporations	0	1	0	1	0,3
Indiens	0	2	1	3	1,1
TOTAL	121	50	86	257	

¹ Compilé d'après les titres des *Cadastrés abrégés* des seigneuries du Québec.

Harris (1974, p. 71 s.) a déjà démontré quel avait été le sens général de cette histoire, en se préoccupant surtout d'étudier l'évolution de la propriété britannique, qui s'accroît jusque dans le premier tiers du XIX^e siècle pour diminuer par la suite. Rappelons seulement que vers 1790, celle-ci mobilise déjà 13% ou 14% de l'aire seigneuriale (Lymberner, 1790), contre 50% en 1837 (Baillargeon, 1963) et encore 30% ou 40% en 1854 (tableau 1,

figures 1 et 2). Mais ce qui ressort avant tout de l'histoire foncière de cette période, c'est la variation que connaît alors la propriété francophone.

Dans le seul district de Montréal, où il nous a semblé intéressant d'étudier plus à fond la question, l'année 1831 fait charnière. La part des francophones, jusque là dominante numériquement et spatialement, décroît progressivement jusqu'à cette date pour connaître ensuite une tendance à la hausse qui l'amènera à monopoliser plus de 46% du territoire en 1854. Inversement, la propriété anglophone, limitée au départ à quelques seigneuries à l'est et au sud de Montréal, croît par la suite jusque dans le premier tiers du XIX^e siècle pour s'étendre aux secteurs proches de Montréal qu'elle englobe dès 1831 et jusqu'en 1854. Quant à la propriété mixte (anglophone-francophone), encore limitée à quelques enclaves en 1781, elle atteint son sommet en 1831, s'étendant alors à tout le territoire, pour diminuer de moitié par la suite, contrairement à celles du clergé et de la couronne qui connaissent d'autres variations (tableau 2, figure 3).

Tableau 2

**Évolution de la propriété seigneuriale dans le
district de Montréal 1766-1854**

<i>Fiefs, arrière-fiefs et seigneuries¹, titulaires</i>	1766	%	1781	%	1831	%	1854	%
Francophones	43	66,2	32	47,8	27	36,0	40	46,5
Anglophones	11	17,1	16	23,9	25	33,3	30	34,9
Propriété mixte	0	0,0	6	9,0	11	14,7	7	8,1
Clergé	8	12,3	10	14,9	6	8,0	7	8,1
Indiens	1	1,5	1	1,5	1	1,3	1	1,2
Couronne ²	0	0,0	1	1,5	3	4,0	1	1,2
N.d.	2	3,1	1	1,5	2	2,7	0	0,0
TOTAL	65		67		75		86	

¹ Données compilées à partir de *l'Inventaire des concessions en fiefs et seigneuries...* P.G. Roy (1927-1929) et des *Cadastrés abrégés* des seigneuries du Québec publiés en 7 volumes chez G. Desbarats en 1863. Les principaux arrière-fiefs ont été regroupés dans les limites des seigneuries dont ils sont issus. Pour évaluer les superficies détenues par chaque groupe, se reporter à la figure 3.

² En 1854, la Couronne administre aussi les biens des Indiens et des Jésuites. La seule seigneurie déclarée ici est celle de Sorel, vendue au gouvernement le 13 novembre 1781 par MM. Greenwood et Higginson. Sur la figure 3, les données ont été régularisées.

Cette mobilité est indicative des tendances de l'époque : les grandes familles terriennes de 1760 abandonnent progressivement une partie de leurs propriétés aux mains des anglophones, qui finissent par les céder à leur tour à la classe montante des nouveaux notables francophones. Ces derniers n'y accèdent vraiment, cependant, qu'au début du XIX^e siècle, après s'être livrés à des transactions multiples avec les deux groupes.

Dans la région de Montréal, c'est à l'aristocratie militaire britannique qu'il revient d'avoir pénétré, la première, le territoire seigneurial. Dès 1763-1766, Gabriel Christie acquiert des intérêts dans une demi-douzaine de fiefs (Bleury, Deléry, Lacolle, Noyan, Sabrevois et Saint-Armand), qui le font figurer tôt parmi les grandes familles de l'époque (les D'Ailleboust, Boucherville, Lemoyne, Neveu, Legardeur, Lotbinière et Saint-Ours). Une dizaine d'années plus tard, il en acquiert de nouveaux dans Repentigny (1777), pendant que James Cuthbert, déjà seigneur de Berthier, en obtient dans Dusablé et Lanoraie (1770-1772). De son côté, Thomas Barrow, qui ne possède apparemment aucun fief en 1770, s'en approprie quatre du coup en 1772 (Bourgmarie, Bourchemin, Bonsecours et Saint-Charles), en saisie des biens du marchand Georges Jackson³. C'est l'époque des grands empires fonciers que contribue désormais à grossir la grande bourgeoisie d'affaires

Figure 2

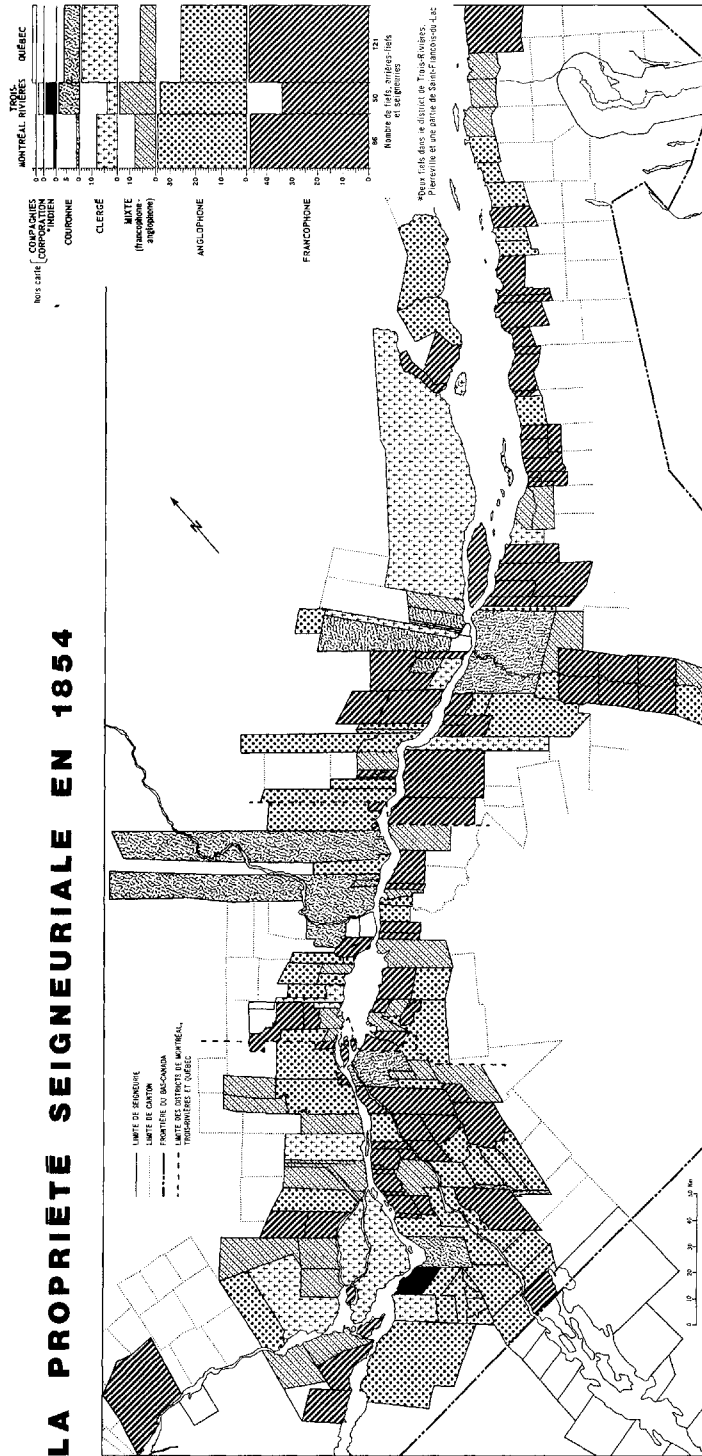
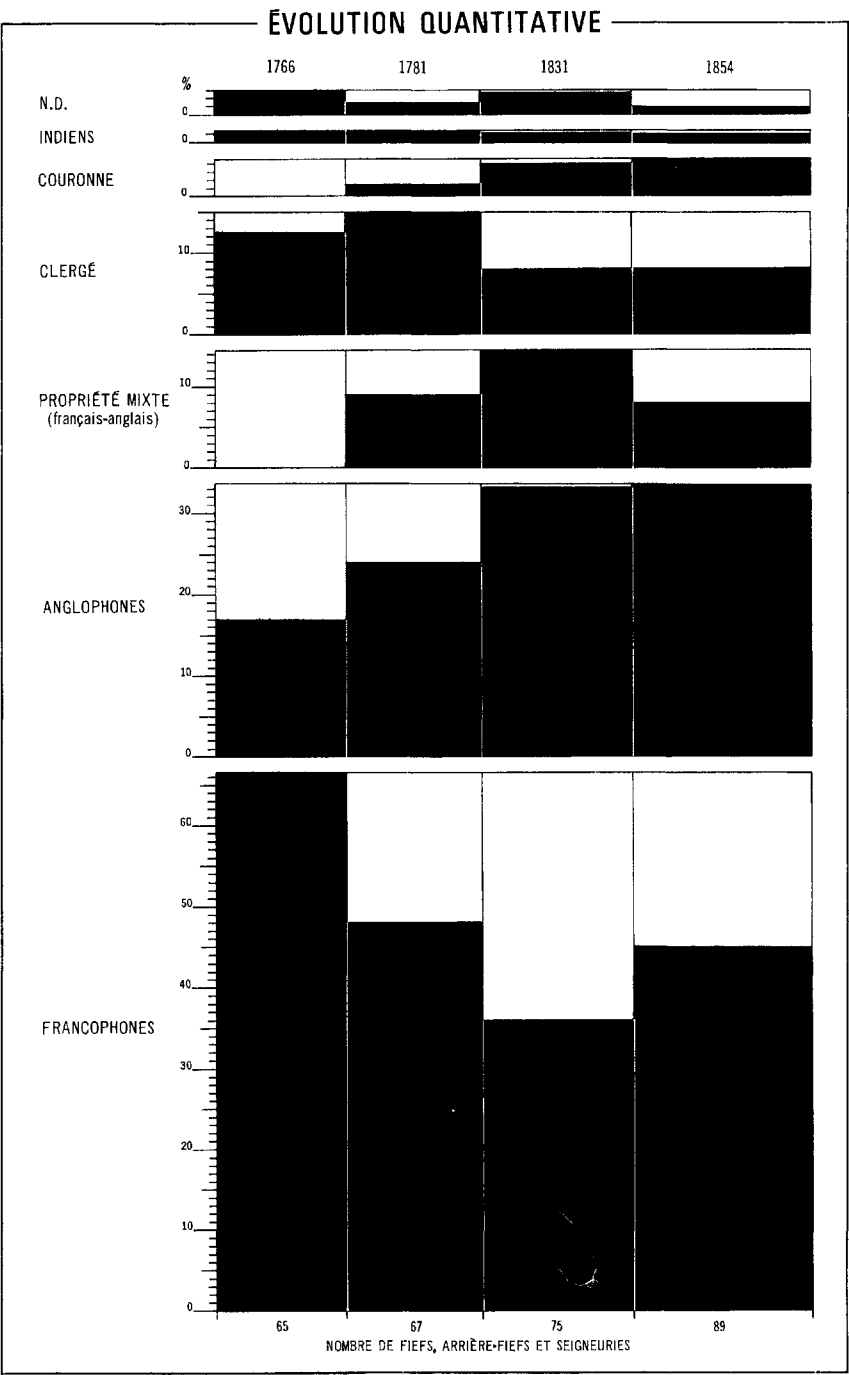


Figure 3

ÉVOLUTION DE LA PROPRIÉTÉ SEIGNEURIALE
DANS LE DISTRICT DE MONTRÉAL



EVOLUTION SPATIALE

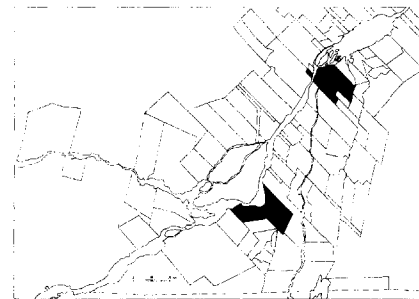
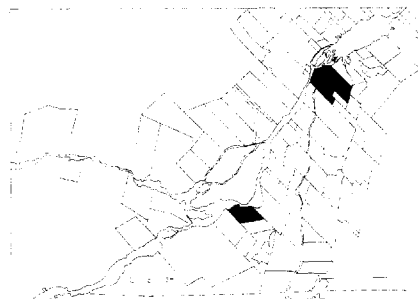
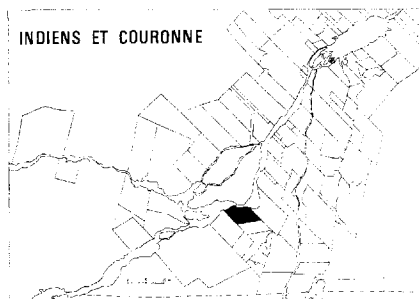
1766

1781

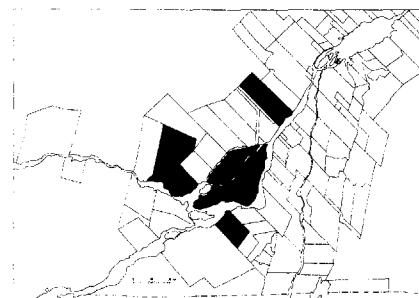
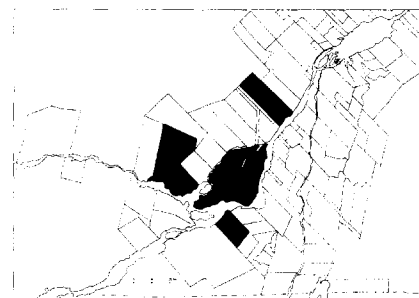
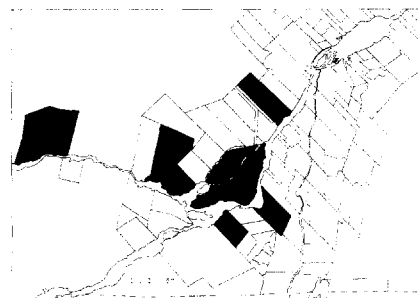
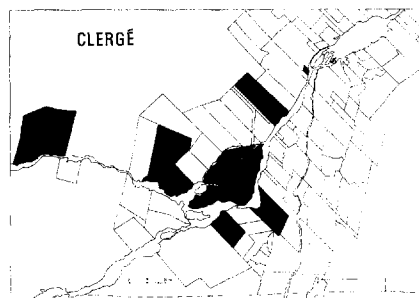
1831

1854

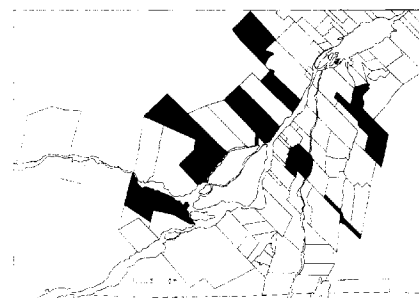
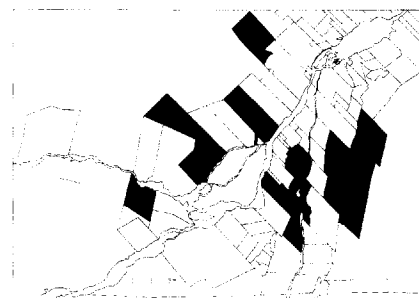
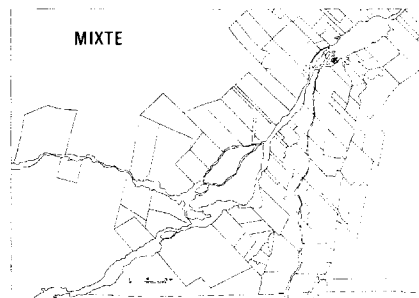
INDIENS ET COURONNE



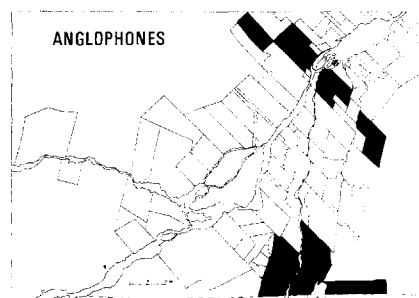
CLERGÉ



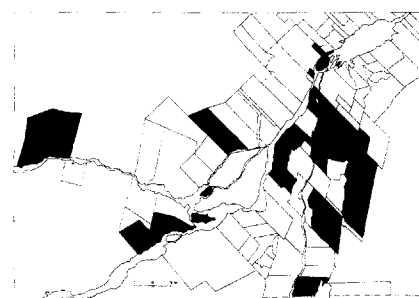
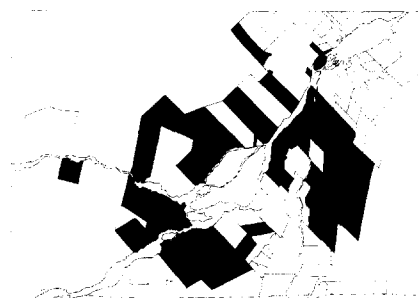
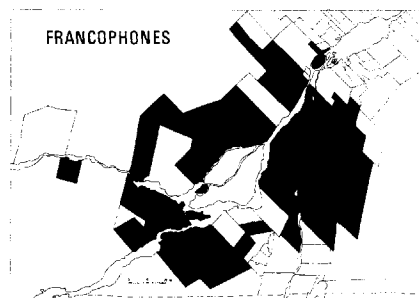
MIXTE



ANGLOPHONES



FRANCOPHONES



britannique et que plusieurs cherchent à consolider par de multiples alliances matrimoniales dont on aura un écho tard dans la période⁴.

Ces tendances se maintiennent jusqu'en 1830-1840, date à partir de laquelle la plupart de ces grands domaines se démembrement⁵ au profit de la nouvelle élite francophone, dont l'ambition s'accommode même de parcelles éparses. En certains, cas, le morcellement est intense : en 1854, on dénombre 18 co-seigneurs dans Boucherville ! En d'autres, c'est l'occasion d'une concentration nouvelle semblable à celle des anglophones. Aimé Massue, par exemple, dont la famille s'était jusque là signalée dans le commerce, se retrouve à la tête d'un véritable petit empire foncier en 1854, détenant alors des intérêts dans les seigneuries de Bonsecours, Bourgmarié, Bourchemin ouest, Chambly ouest, de la Guillaudière, Saint-Charles, Saint-Michel et La Trinité et dans les fiefs Martel et de Martigny. De surfaces restreintes et disséminées géographiquement, mais incluant le plus souvent les arrérages dûs aux anciens propriétaires⁶, ses avoirs sont presque aussi importants que ceux des britanniques.

Dans la plupart des cas, cependant, la seigneurie est acquise à l'unité, soit par mariage, héritage ou achat direct, qui demeure, de loin, le moyen le plus courant d'obtenir un fief⁷. Mais tandis que pour les uns la propriété seigneuriale doit servir les fins d'une prospérité nouvelle qui pourra éventuellement conduire à la carrière politique⁸, pour d'autres, elle apparaît comme l'aboutissement normal d'une longue vie publique qui devra permettre une retraite paisible ou l'amorce de nouvelles affaires⁹.

Cette collusion entre des intérêts à la fois politiques, économiques et sociaux fera de la seigneurie une entreprise entièrement différente de celles des XVII^e et XVIII^e siècles, dont la gérance s'améliore, confiée souvent à son administrateur qui n'hésite pas à réclamer des dûs pour lesquels les anciens propriétaires avaient affiché jusque là une relative tolérance¹⁰. L'affaire est rentable pourvu qu'on s'en occupe ! Elle le sera d'autant plus qu'elle bénéficie depuis peu d'un contexte démographique favorable qui accélère le développement des terres neuves. Pour le seigneur, c'était là une promesse de gains supplémentaires qui laissera cependant l'habitant confronté à une difficulté accrue de tirer profit du sol exploité.

LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

En 1765, la vallée du Saint-Laurent ne compte encore que quelque 65 000 habitants. Cent ans plus tard, elle en comptera plus d'un million, dont 750 000 au moins sont d'origine canadienne-française.

Cette forte augmentation est due, pour l'essentiel, au dynamisme interne de la population qui, malgré une stabilisation relative de son comportement démographique, double tous les vingt-cinq ou trente ans (figure 4).

Dès la fin du XVIII^e siècle, en effet, le taux de nuptialité s'abaisse à une moyenne de 8,5 pour 100, tout en se doublant cependant d'une augmentation relative du nombre de naissances par mariage qui passe d'une moyenne inférieure à 7 à une moyenne supérieure à 7,2. Parallèlement, le taux de natalité se fixe à 51 ou 52 pour 1000, pendant que le taux de mortalité se stabilise autour de 25 ou 26 pour 1000, avant de connaître une baisse sensible à 23 puis 21 pour 1000 en fin de période.

Quant à l'excédent naturel, il oscille entre 25 et 28 pour 1000. Rapporté à la population totale, il signale une perte d'effectifs surtout sensible vers 1850-1860, alors que le taux d'émigration atteint jusqu'à 5,4% (tableau 3), mais décelable déjà dès 1825-1830, comme le rapporte Lord Durham dans son rapport¹¹.

POPULATION SEIGNEURIALE

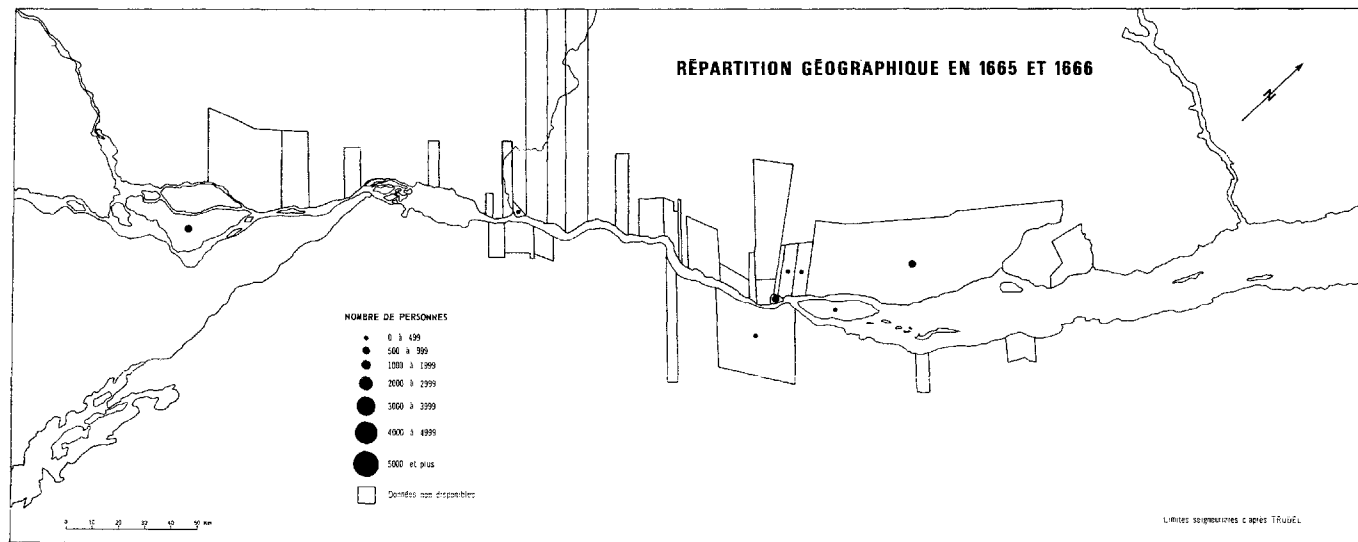
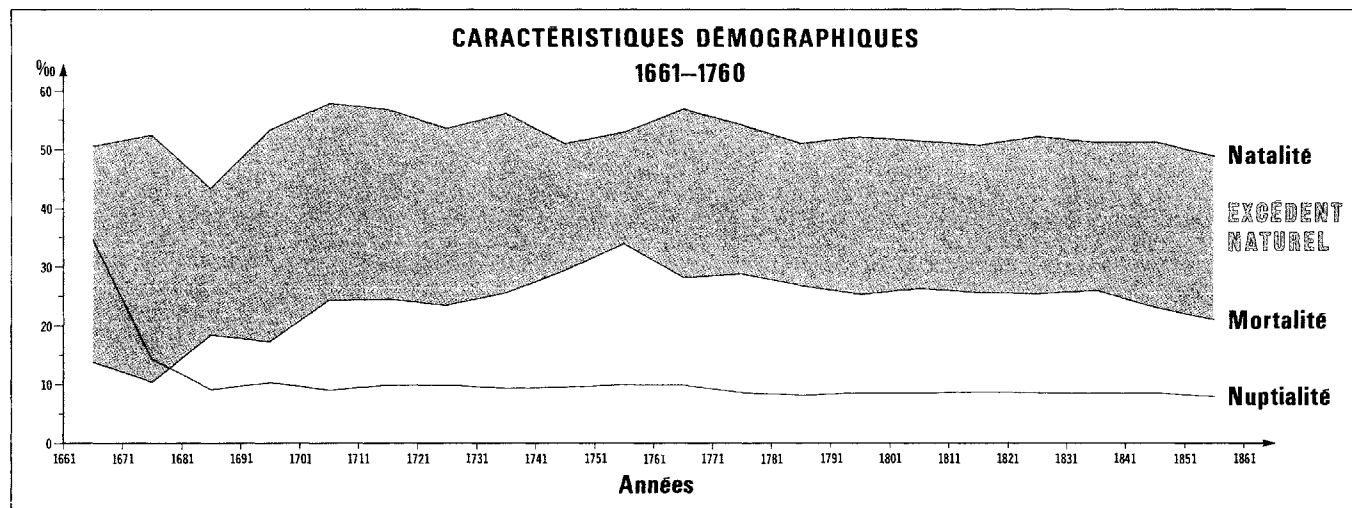


Figure 4

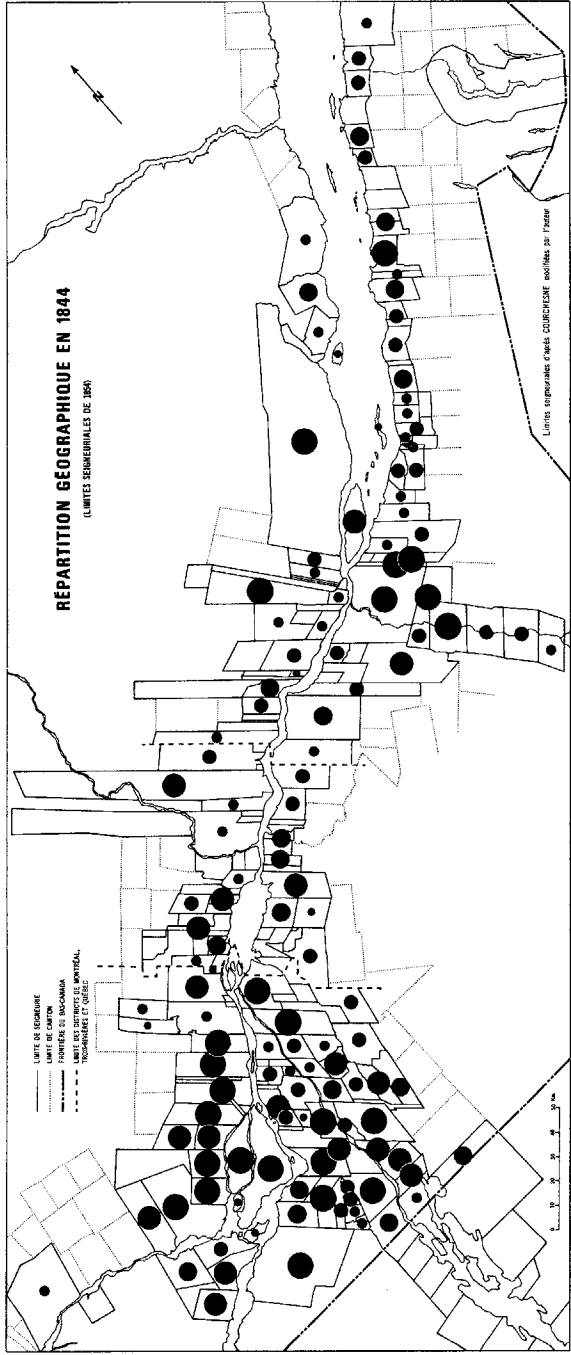
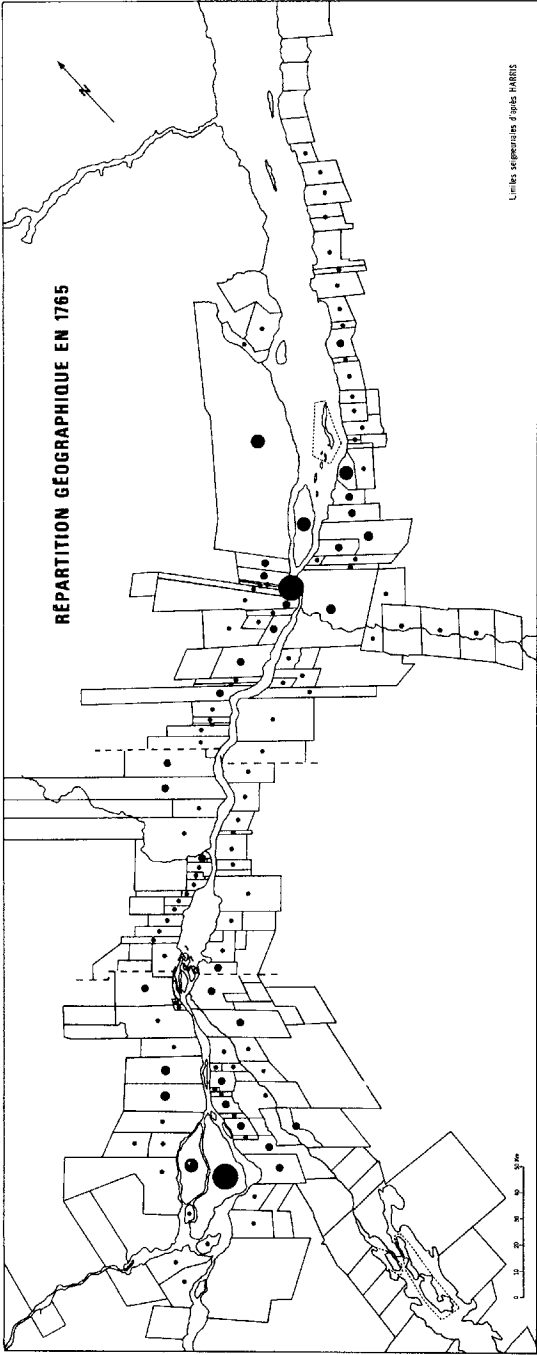


Tableau 3
L'émigration aux États-Unis (1857)¹

Secteurs géographiques	Population en 1857	Taux d'émigration	Total
Québec	139 226	3,68	5 124
Sud de l'estuaire	102 414	3,99	4 086
Trois-Rivières	105 024	4,87	5 115
Montréal	375 543	7,37	27 678
Cantons de l'Est	99 410	6,73	6 690
Moyenne		5,40	44 367

¹ D'après Yolande Lavoie.

Spatialement, cette évolution se traduit par une occupation rapide et totale du territoire, liée à une transformation radicale des courants migratoires, qui cessent alors d'être linéaires pour devenir radioconcentriques.

Jusqu'au milieu du XVII^e siècle, en effet, les effectifs essaient peu, préférant demeurer, pour des raisons de sécurité, à proximité des centres. Le district de Québec réunit alors plus des 2/3 de la population contre le 1/5 dans le district de Montréal et 14% dans celui de Trois-Rivières (tableau 4, figure 4). Il faudra attendre l'établissement du gouvernement royal (1663) et la paix avec les indiens (1701) pour que les colons, devenus plus nombreux, entreprennent de migrer de l'aval vers l'amont. En moins de soixante ans, les espaces internodaux se comblent et déjà les effectifs glissent vers les seigneuries du district de Montréal. En 1765, ce dernier regroupe près de 40% de la population, contre 51% et 9% dans les districts de Québec et de Trois-Rivières.

Tableau 4
Répartition géographique de la population
dans l'aire seigneuriale, 1665-1851

Années	Québec et Gaspé	%	Trois- Rivières	%	Montréal	%	Total
1666	2 135	66,4	455	14,2	625	19,4	3,215
1739	22 337	52,3	3 352	7,8	17 012	39,8	42 701
1765	35 694	51,1	6 327	9,1	27 783	39,8	69 804
1784	44 760	39,6	12 618	11,2	55 634	49,2	113 012
1827	142 596	33,5	36 901	8,7	245 588	57,8	425 085
1851	320 799	43,1	75 863	10,2	347 875	46,7	744 537

Source : Recensements du Canada.

La Conquête ne marque qu'une étape dans ce processus, car bien que le territoire seigneurial cumule plus d'arpents à l'est qu'à l'ouest (Séguin, 1947), c'est vers le district de Montréal que se dirigent les ruraux. Pour des raisons climatiques sans doute, mais aussi pour des raisons de fertilité et d'accessibilité. On colonise de proche en proche, le long du Saint-Laurent et de l'axe de pénétration que constitue le Richelieu. Ce mouvement se maintient jusqu'au début des années 1780, alors que se dessine une nouvelle tendance migratoire. Entre 1784 et 1827, la population du district de Montréal quintuple pendant que celle des districts de Québec et de Trois-Rivières ne fait que tripler : le secteur cette fois se développe à même ses effectifs.

Tableau 5

**Origine des colons dans la seigneurie
du Lac-des-Deux-Montagnes¹
(1780-1847)**

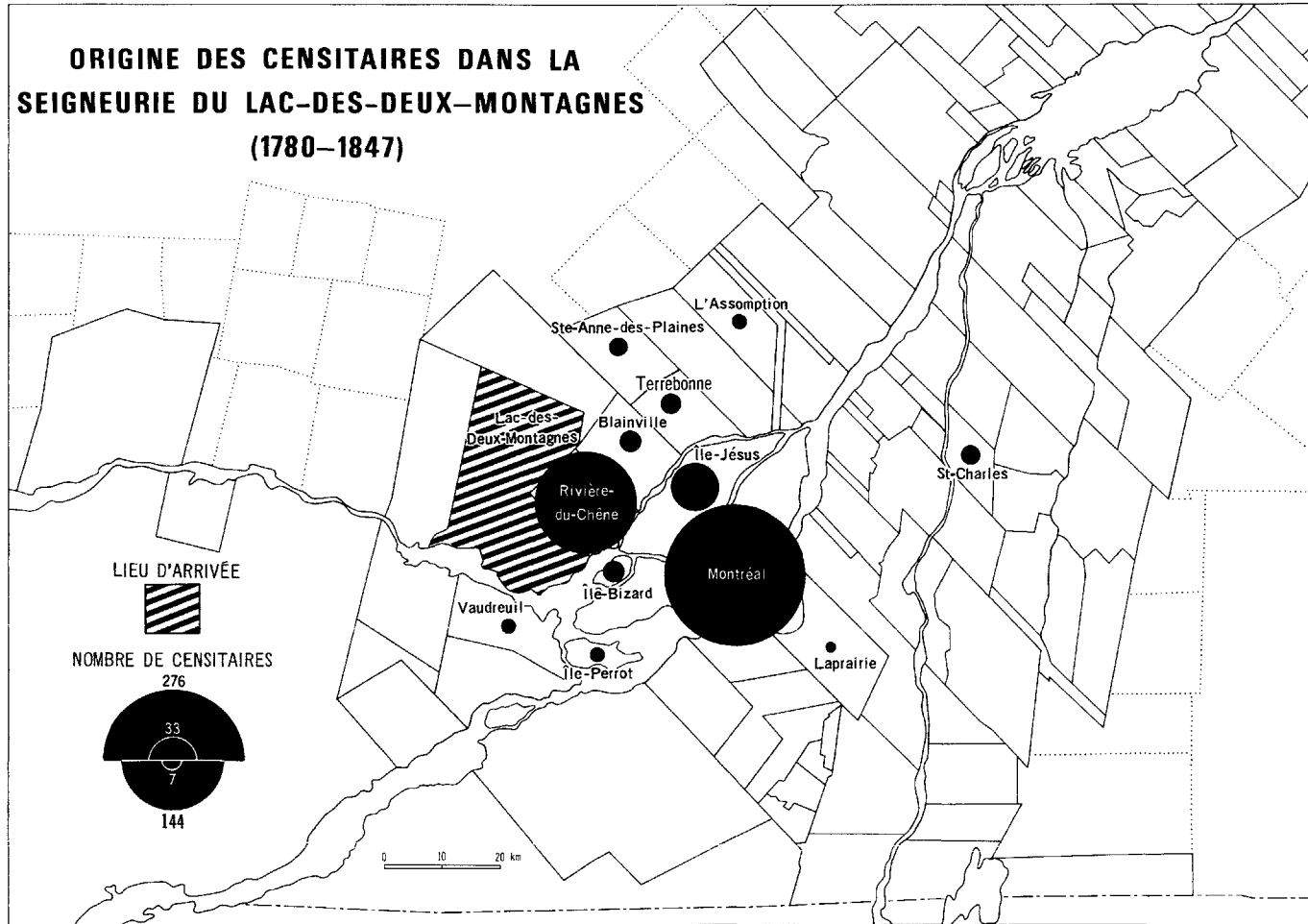
<i>Comté des Deux-Montagnes (limites actuelles)</i>	<i>Requérants</i>	<i>Comté des Deux-Montagnes (limites actuelles)</i>	<i>Requérants</i>
St-Eustache	144	<i>Île-de-Montréal</i>	
Belle-Rivière	5	Côte de Liesse	1
Oka	7	Coteau St-Louis	2
Rivière-du-Nord	2	Côte-des-Neiges	1
St-Benoît	91	Coteau St-Paul	1
Ste-Scholastique	13	Coteau St-Pierre	3
TOTAL	262	Côte St-Rémy	2
		Côte Vertu	1
<i>Île-Jésus</i>		Ferme St-Gabriel	3
St-Martin	13	Lachine	7
Ste-Rose	13	Les Sources	1
St-Vincent-de-Paul	4	Longue-Pointe	3
Autres	3	Montréal (ville)	167
TOTAL	33	Pointe-Claire	15
		Sault-au-Recollet	5
<i>Autres</i>		Ste-Anne	10
Île-Perrot	3	Ste-Geneviève	38
Laprairie	1	St-Laurent	16
L'Assomption	3	TOTAL	276
Île-Bizard	7	GRAND TOTAL	610
Ste-Anne-des-Plaines	4		
St-Charles-sur-Richelieu	5		
St-Michel-de-Vaudreuil	3		
Ste-Thérèse	7		
Terrebonne	6		
TOTAL	39		

¹ D'après les baux de concession conservés aux archives du Séminaire de Saint-Sulpice, Montréal.

Contrairement, en effet, à ce qu'il avait été jusque là, le mouvement d'occupation du sol cesse d'être linéaire pour s'effectuer désormais directement à l'intérieur des terres, par des censitaires venus de seigneuries voisines. On en a un exemple significatif dans la seigneurie du Lac-des-Deux-Montagnes, où le peuplement, d'abord retardé pour des raisons d'économie politique¹², se complète entre 1780 et 1830 (Courville, 1975). Plus de 45% des colons proviennent de l'île de Montréal, 23,6% de la seigneurie voisine de la Rivière-du-Chêne, occupée entre 1755 et 1806, 5,4% de l'île Jésus et 6,3% de diverses seigneuries de la région de Montréal, tandis que pour le reste (20%) elle s'approvisionne directement à même ses effectifs (tableau 5, figure 5). Considérant que cette seigneurie appartient au Séminaire de Montréal, il était assez naturel que les Sulpiciens encouragent leurs propres censitaires à s'y établir, devenant ainsi des agents actifs de peuplement. Mais comme le mouvement est plus large, englobant 11 autres seigneuries, il faut y voir l'effet d'une pression démographique devenue suffisante pour qu'essaime la population locale.

Ce modèle prévaut jusqu'aux années 1830-1840, alors que s'amorce un troisième courant migratoire au profit cette fois de l'arrière-pays seigneurial et des cantons. Dès la fin de la période, en effet, les effectifs débordent en Gaspésie, au Saguenay, en Mauricie, dans les Bois-Francs, dans les Cantons-de-l'Est et dans l'Outaouais. Dans les districts de Québec et de Trois-Rivières, la population double, tandis que dans celui de Montréal, elle

Figure 5



n'augmente plus que de moitié (tableau 4). Une décennie plus tard, vers 1850, l'aire seigneuriale est définitivement conquise et déjà plus de 70 000 habitants vivent hors des seigneuries. Non parce que la terre y manque nécessairement, mais parce qu'elle y fait l'objet d'un important jeu foncier qui limite les possibilités d'établissement tout en augmentant sensiblement les coûts d'acquisition du sol.

LA HAUSSE DES COÛTS FONCIERS

L'un des principaux facteurs pouvant contribuer à expliquer l'origine du malaise rural dans la première moitié du XIX^e siècle, réside dans les coûts que commande désormais l'acquisition d'une terre. Ouellet (1963s.) l'a déjà signalé en rappelant que dans la vallée du Saint-Laurent, le sol seigneurial coûte cher, en raison surtout des spéculations de certains seigneurs qui n'hésitent pas à profiter d'une demande en terres accrue pour augmenter le tarif ordinaire de leurs redevances ou vendre les lots qu'ils devaient originellement concéder¹³. Le problème, en fait, est beaucoup plus complexe et concerne l'ensemble des pratiques foncières de l'époque, tant au plan de l'acquisition initiale du sol et des coûts qu'elle entraîne, qu'à celui des prélèvements auxquels il faut encore consentir pour son exploitation.

L'acquisition du sol

En règle générale, les terres seigneuriales sont concédées, mais on peut aussi les obtenir par sous-arrentement, fermage, métayage, achat, héritage ou donation. Selon qu'il s'agit de l'une ou l'autre de ces modalités, la mise de fonds initiale va varier. Dans tous les cas, cependant, elle fera peser une lourde hypothèque de départ sur l'exploitation, différente certes de l'une à l'autre, mais suffisante néanmoins pour compromettre sinon l'établissement rural, du moins la rentabilité immédiate de la ferme.

La concession

Le moyen le plus simple et le plus courant d'obtenir une terre consiste à en faire la demande à un seigneur qui doit, en vertu des exigences que lui impose le système seigneurial, la concéder au demandeur moyennant certaines obligations portées au bail de concession. Aucun capital n'est requis et, dans certains cas, surtout au XVII^e siècle mais encore au XVIII^e siècle, le colon peut même bénéficier d'une aide à son établissement. Consentie par le seigneur (ou par le roi s'il s'agit d'une censive royale), cette gratification se traduit le plus souvent par un sursis dans le paiement des redevances ou encore par l'octroi de sommes en pur don qui peuvent être parfois importantes, surtout lorsqu'il s'agit d'attirer les colons dans un endroit peu sécuritaire et les obliger à s'y établir à demeure¹⁴.

Introduite pour favoriser la colonisation à une époque où la population est peu nombreuse et la terre abondante, cette politique d'aide finira pourtant par disparaître. Au XIX^e siècle, ce sera chose faite, sauf peut-être dans les seigneuries-frontières où, pour des raisons d'éloignement et de bonne publicité, les censitaires peuvent encore en bénéficier. Mais elle ne représente plus alors qu'une mince fraction du budget familial : un an de sursis accordé dans la seigneurie de la Rivière-du-Chêne, trois dans celle du Lac-des-Deux-Montagnes, où elle constitue une économie de 20 sols pour chaque 20 arpents en superficie et un chapon ou l'équivalent en blé¹⁵. Au contraire, c'est l'habitant lui-même cette fois, qui devra déboursier pour obtenir une concession, soit directement, en versant une somme nominale au seigneur ou à son représentant (vingt louis par exemple), soit indirectement, en se voyant contraint d'acheter la terre convoitée parce que l'agent du seigneur se l'était personnellement concédée la veille ou le jour même¹⁶. La question mal-

heureusement a été trop peu étudiée pour que se dégage l'ampleur réelle de telles pratiques, mais pour ceux qui ont eu à les subir, l'hypothèque de départ s'en est trouvée augmentée. Quoi qu'il en soit, on peut dire que jusqu'au début du XIX^e siècle (1820 environ), la concession demeure, pour le colon, le moyen le plus économique d'obtenir une terre. D'abord parce qu'elle n'exige pas de mise de fonds initiale, ensuite parce qu'elle se double souvent de gratifications et de sursis non négligeables qui permettent de consacrer le capital disponible aux aménagements préliminaires du sol.

La concession, en effet, ne présente pas que des avantages. Parce qu'elle s'applique surtout aux terres « en bois debout », elle présente l'inconvénient du défrichement qui, outre son caractère pénible et son coût réel, retarde la mise en valeur agricole du lot et, par conséquent, la rentrée de capitaux. Louise Dechéne (1974, p. 27 s.) a bien évalué cette contrainte en rappelant que le travail de la première année ne produit souvent que deux arpents *d'abattis* et un arpent en *labours de pioche*. Bien peu de colons ont les économies nécessaires pour subsister dix-huit mois en attendant la première récolte. Il faut *payer le notaire, l'arpenteur, acheter les outils, ustensiles, clous et semences*, ce qui représente un capital de 200 à 250 livres... *et au moins autant dans les deux années suivantes, pour acheter des bêtes, le grain, le foin, etc, tant que le produit de la terre reste insuffisant*. Les mieux nantis feront défricher : au XVII^e siècle, il en coûte 10 livres pour abattre et débiter un arpent, 10 livres pour le mettre à la pioche et 25 livres ensuite pour le mettre à la charrue. Le petit exploitant, lui, louera ses services, retardant d'autant la mise en valeur de sa propre exploitation.

Aux XVIII^e et XIX^e siècles, les coûts de défrichement, de clôture et d'ensemencement sont tout aussi respectables. À la toute fin de la période, par exemple, vers 1850-1860, ils s'élèveraient, selon le Secrétaire du Bureau de l'agriculture¹⁷, à un peu plus de 3 livres courantes l'arpent (72 livres anciens cours ou 12,00 \$ en monnaie d'époque), soit, pour 7 arpents défrichés, l'équivalent de ce qu'il faudrait payer en lods et ventes pour l'achat d'une terre évaluée à 1 000\$ et comportant 10 ou 15 arpents défrichés¹⁸. Aussi verra-t-on bon nombre d'habitants avoir recours à d'autres modes d'acquisition du sol, d'autant plus que lorsqu'ils demandent une terre, ils ne sont pas toujours libres de choisir son emplacement ni sa qualité. Ils le seront d'ailleurs de moins en moins au fur et à mesure que progressera la colonisation, ils ne le seront plus du tout au XIX^e siècle, quand la terre viendra à manquer.

Le sous-arrentement

La concession en second ou sous-arrentement consiste, pour le titulaire d'une censive, à ne pas l'occuper lui-même, mais à la reconcéder à rente seulement puisque le seigneur, seul, a le pouvoir d'imposer le cens. Les données manquent pour apprécier l'ampleur de ce mode d'acquisition du sol aux XVIII^e et XIX^e siècles, mais grâce aux travaux de Trudel (1974, p. 223 s.), il est assez bien connu pour le XVII^e siècle, ce qui peut être indicatif du rôle qu'il a pu jouer au XIX^e siècle.

En règle générale, ce sont les groupes qui sous-arrentent leurs terres, communautés religieuses en tête, suivis des nobles et des bourgeois, dont on ne s'attend pas à ce qu'ils les exploitent directement. Mais l'habitant s'y adonne également, soit pour rentabiliser temporairement un fonds qu'il n'exploite pas, soit pour s'assurer une rente viagère intéressante.

Pour le titulaire du sol, la transaction présente de nombreux avantages, car en plus des profits qu'elle procure¹⁹, elle se solde par le défrichement du lot qui pourra ainsi commander un meilleur prix de vente sur le marché. Pour le preneur cependant, elle n'en

présente aucun puisque la terre lui est souvent sous-arrentée à des taux supérieurs à ceux qu'il aurait dû verser pour une concession régulière, à moins bien sûr que le lot sous-arrenté soit en partie défriché, auquel cas le preneur pourra en tirer un certain bénéfice.

Dans le contexte particulier du XVII^e siècle, le sous-arrentement semble avoir connu une vogue particulière, en raison surtout de la rareté artificielle de terres qu'imposait le péril iroquois. Avec le rétablissement de la paix et les développements du XVIII^e et du XIX^e siècle, il aurait dû disparaître. Rien n'indique toutefois que ce fut le cas, notamment dans les seigneuries-frontières où, malgré l'obligation de *tenir feu et lieu* sur la terre concédée, beaucoup de censitaires réussissent à obtenir deux, trois et même quatre lots lors de la phase initiale de concession²⁰. Ajoutés à ceux qu'ils acquerront par la suite (par achat, échange, héritage ou donation), il est possible que se soit constituée là une réserve de terres que bon nombre d'habitants reconcèdent à rente à des colons incapables de s'en procurer autrement. Nous croyons cependant que cette pratique fut beaucoup moins importante que la mise à bail qui paraît avoir été beaucoup plus populaire que le sous-arrentement, en particulier au XIX^e siècle.

La mise à bail

La mise à bail consiste, pour un propriétaire, à louer sa terre à un preneur, en lui fournissant ou non le capital d'exploitation, moyennant un tarif prédéterminé payable en argent, en nature ou les deux. Elle s'accompagne souvent d'obligations diverses relatives au défrichement, au labour ou encore à la quantité de bois de chauffage à livrer aux bailleur²¹.

Pratiquée dès le XVII^e siècle, alors qu'elle constitue un moyen commode de préparer l'établissement ultérieur sur un lot de son choix, elle devient, avec l'accroissement démographique du XIX^e siècle, une réalité courante des campagnes, affectant plus du 1/3 des ruraux, contre 15% ou 16% cent-cinquante ans plus tôt²².

Dès 1820, près de 80 curés, interrogés par le comité parlementaire chargé d'enquêter sur le développement de la colonisation agricole dans le Bas-Canada, affirment que partout :

Il existe des jeunes à la recherche de terres (...). Dans une cinquantaine de paroisses, les terres propres à la culture sont toutes concédées; dans une dizaine de paroisses, il reste un peu de terre, mais elle est médiocre; dans une vingtaine de paroisses il subsiste encore de bonnes parties de seigneuries non concédées.²³

En 1832, 54% du territoire est concédé : 50% dans le district de Québec, 70% dans celui de Trois-Rivières et 80% dans celui de Montréal. Les concessions, qui avoisinaient 1,5 millions d'arpents en 1784, en mobilisent maintenant plus de 5,1 millions, ce qui, par rapport au territoire exploitable, laisse une disponibilité de 2,8 millions d'arpents dont les 3/4 selon Séguin (1970, p. 173 s.), se situent dans le district de Québec, *surtout dans le Bas-du-Fleuve, zone accessible sans doute mais moins recherchée*. Des 700 000 arpents qui restent dans les districts de Montréal et de Trois-Rivières, il faut encore en soustraire 200 000 dont la tenure a été convertie en soccage, de sorte que l'habitant ne dispose, au total, que de 500 000 arpents, encore aux mains des seigneurs. En 1850, ces districts seront concédés à 90%, contre 60% pour celui de Québec. On dénombre alors 80 000 chefs d'exploitation dans les côtes, mais aussi 60 000 « journaliers » dont 20 000, selon Séguin, seraient à la recherche d'une terre.

Cette situation ne se traduit pas nécessairement par une diminution de la superficie des exploitations qui a plutôt tendance à augmenter en fin de période, passant de quelque 60 arpents pendant les années troubles de 1830-1840, à plus de 84 arpents en 1851 et à près de 100 arpents en 1861. À vrai dire, l'habitant n'a pas le choix : à une époque où il cherche à augmenter et diversifier sa production, fractionner son lot équivaldrait à se priver des moyens essentiels d'y parvenir. Mieux vaudra accumuler la terre, quitte ensuite à en rentabiliser des parcelles par une location temporaire à un voisin ou à un journalier qui n'aura pu s'en procurer autrement. Pour le cultivateur-proprétaire, l'affaire est doublement rentable puisqu'elle permet un revenu d'appoint non négligeable tout en augmentant la qualité et la valeur du fonds. Pour le preneur, elle permettra d'accroître pendant un temps une production ou alors d'assurer la subsistance de la famille en attendant des jours meilleurs²⁴.

Nous avons tenté d'évaluer ou à tout le moins d'apprécier, statistiquement et spatialement, l'importance de la mise à bail pour la période présumée de crise, soit les années 1830-1860. L'outil utilisé, le recensement de 1844, n'est pas parfait, mais permet d'intéressantes observations²⁵. C'est ainsi, par exemple, que l'on dénombre cette année-là quelque 170 seigneuries rurales dont les données, pour 135 d'entre elles, sont connues : 57 se répartissent dans le district de Québec, 21 dans celui de Trois-Rivières et 57 dans celui de Montréal. Dans le district de Québec, plus de 45% des seigneuries comptent entre 10% et 20% d'occupants de terre non propriétaires, dans celui de Trois-Rivières, cette proportion se retrouve dans 71,4% des seigneuries, tandis que dans celui de Montréal, plus de la moitié des seigneuries comprennent entre 20% et 30% de locataires (tableau 6). Dans la partie rurale de l'île de Montréal, la mise à bail franchit un seuil : un occupant de terre sur deux est fermier ou métayer, contre moins de 30% dans l'île Jésus. Dans les villes, la situation est pire encore : Trois-Rivières compte 48% de locataires, Québec, 72% et Montréal, 84%. Cartographiées, ces données révèlent l'importance de la mise à bail dans les secteurs les plus densément occupés : le district de Montréal, où elle domine surtout à l'ouest et dans la vallée du Richelieu, et dans le district de Québec, où elle s'accroît dans la vallée de la Chaudière et dans le Bas-du-Fleuve. Dans le détail, les variations sont encore plus importantes, comme l'indiquent les données pour les fiefs de l'ancienne seigneurie de Saint-Hyacinthe (figure 6). Mais si, dans le district de Montréal, il faut imputer la location au manque effectif de terres, il n'est pas impossible que dans celui de Québec elle ait obéi à d'autres considérations, notamment celle d'être, comme au XVII^e siècle, une phase préliminaire d'accès à la propriété rurale devant permettre l'acquisition du capital nécessaire à un établissement ultérieur sur une terre de son choix. Il semble plus probable, cependant, que dans ce secteur particulier elle se soit conjuguée à l'exploitation forestière pour définir une forme d'économie intégrée où chacune des activités contribue à fournir ses revenus à l'habitant.

Quoi qu'il en soit, c'est surtout par les coûts qu'elle commande que la mise à bail impose ses contraintes. Ces coûts sont variables : dans le cas du métayage, par exemple, le bail à moitié semble dominer, le bail au tiers ne figurant que dans une dizaine de seigneuries tout au plus et encore, en position inférieure au bail à demi. Dans le cas du fermage, les prix varient d'une seigneurie à l'autre, depuis un minimum de 4 livres courantes par année (96 livres ancien cours ou 16,00 \$ en monnaie d'époque), jusqu'à un maximum de 45 et même 50 livres courantes par année dans le voisinage urbain, la moyenne se situant autour de 15 livres courantes par année (tableau 7). Au total, c'est donc une importante part du budget paysan qui s'y trouve consacré, presque autant, en tout cas, que pour l'achat, qui constitue, avec la location, l'un des moyens les plus courants d'acquérir une terre, notamment au XIX^e siècle.

Tableau 6
La mise à bail dans l'aire seigneuriale, 1844

Dans le territoire rural				
% d'occupants non propriétaires	Nombre de seigneuries rurales			
	Québec et Gaspé	Trois-Rivières	Montréal	Total
0	1	0	0	1
0,1-4,9	2	0	0	2
5-9,9	9	4	1	14
10-14,9	16	4	3	23
15-19,9	10	11	2	23
20-24,9	6	1	13	20
25-29,9	6	0	17	23
30-34,9	4	0	6	10
35-39,9	1	0	7	8
40-44,9	1	1	6	8
45-49,9	0	0	1	1
50-54,9	1	0	1	2
TOTAL	57	21	57	135
Dans le territoire urbain				
Villes	Occupants de terre	Propriétaires	Non propriétaires	% des non- propriétaires
Québec	7 389	2 079	5 310	71,9
Trois-Rivières	772	402	370	47,9
Montréal	10 049	1 607	8 442	84,0
TOTAL	18 210	4 088	14 122	77,6

Source : J.A.L.C. (1846), App. D.

La vente et l'achat de terres

Comme la mise à bail, l'achat de terres semble avoir été assez répandu dans les seigneuries et, comme elle, paraît avoir subi d'importantes variations dans le temps. Dans la première moitié du XVII^e siècle, par exemple, alors que les difficultés de départ rendent les ventes nombreuses, Trudel (1974, p. 238 s.) dénombre plus de 224 transactions foncières (30% du sol concédé en censives) dont les 2/3 au moins sont des ventes. Dans la deuxième moitié du XVII^e siècle, au contraire, de même qu'au début du XVIII^e siècle, le marché semble se stabiliser. Mais tandis qu'à Montréal, Louise Dechêne (1974, p. 289) évalue à 5% par année en moyenne le nombre de terres qui changent de mains, dans l'île d'Orléans, Harris (1968, p. 140) établit à 20% seulement le nombre de rotures vendues entre 1700 et 1725.

Pour la deuxième moitié du XVIII^e siècle et la première moitié du XIX^e siècle, l'évaluation est plus difficile, faute de statistiques précises sur le sujet. Plusieurs indices semblent indiquer toutefois une recrudescence significative des ventes qui affecteraient cette fois non plus le lot complet, mais des parties de lots ou des emplacements que l'habitant cède à prix fort. C'est du moins l'impression qui s'est dégagée des sondages d'archives que nous avons effectués dans la seigneurie de la Rivière-du-Chêne, où les ventes de terres, relativement limitées jusqu'en 1800, augmentent sensiblement par la suite, dues surtout à l'amélioration de la gérance seigneuriale et aux pratiques spéculatives des censitaires qui cherchent à se procurer des revenus d'appoint périodique²⁶.

Figure 6

LA MISE À BAIL AU 19^e SIÈCLE
(LIMITES SEIGNEURIALES DE 1854)

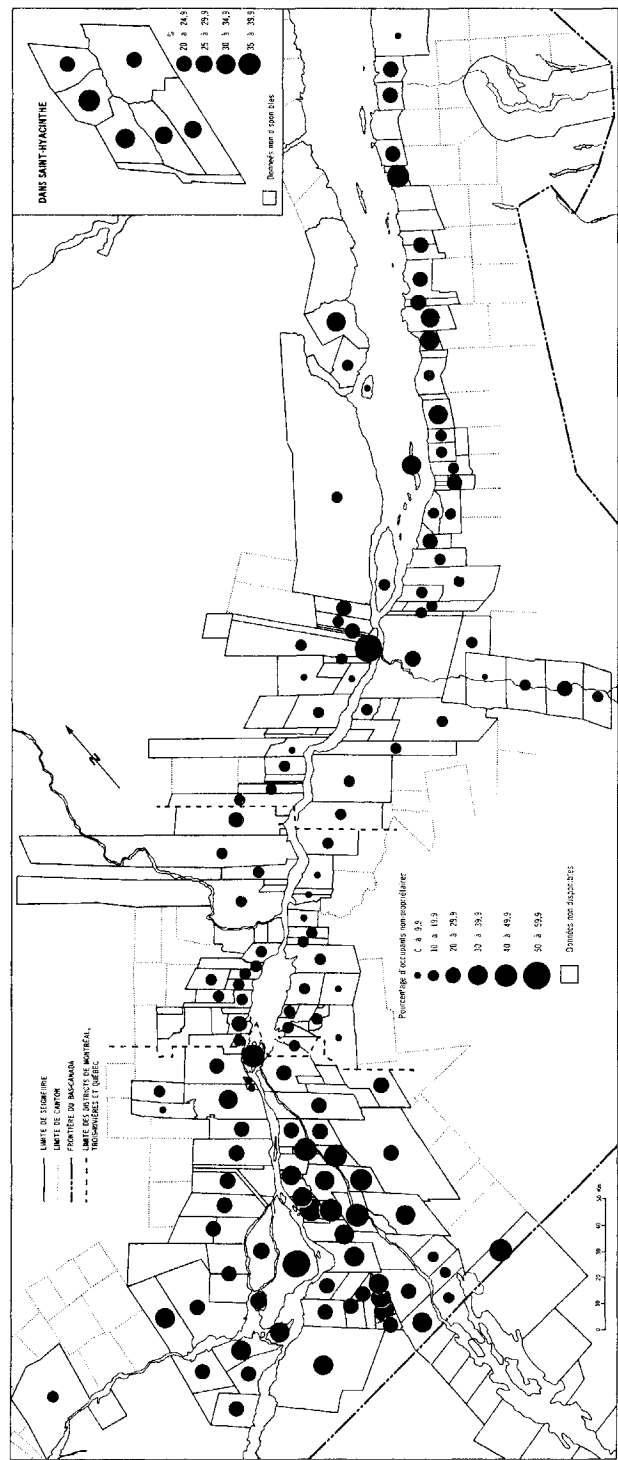


Tableau 7

Coût du fermage dans quelques seigneuries, 1844¹

Seigneuries	Données de recensement disponibles ²	
	Par année	Par arpent/année
<i>District de Québec</i>		
La Malbaie	20 <i>lc.</i>	
Beauport	30 <i>lc.</i>	
Saint-Gabriel	8 <i>lc.</i> à 30 <i>lc.</i>	
Banlieue de Québec	45 <i>lc.</i>	
Sillery	10 <i>lc.</i> à 50 <i>lc.</i>	
Demaure	14 <i>lc.</i>	
Neuville	8 <i>lc.</i> 15 s.	
Portneuf	5 <i>lc.</i>	
Lotbinière	20 <i>lc.</i>	
Vincennes, Lanaudière et Saint-Michel	1 <i>lc.</i> 1 s. à 5 <i>lc.</i> 5 s.	
Lespinay	10 <i>lc.</i>	
Gamache, Sainte-Claire	10 <i>lc.</i>	
Saint-Roch-des-Aulnaies	15 <i>lc.</i>	
Saint-Denis-de-la-Bouteillerie	13 <i>lc.</i>	
Kamouraska	10 <i>lc.</i>	
Rivière-du-Loup	4 <i>lc.</i>	
Le Parc (CuRouna)	4 <i>lc.</i>	
Île Verte	4 <i>lc.</i>	
Trois-Pistoles	5 <i>lc.</i>	
<i>District de Trois-Rivières</i>		
Nicolet	10 <i>lc.</i>	
<i>District de Montréal</i>		
Saint-Sulpice, l'Assomption et Lachenaie		8 s. à 10 s.
Île Jésus	20 <i>lc.</i> à 30 <i>lc.</i>	
Rivière-du-Chêne	12 <i>lc.</i> à 20 <i>lc.</i>	
Lac-des-Deux-Montagnes	12 <i>lc.</i> à 15 <i>lc.</i>	
Île Perrot	15 <i>lc.</i>	
Vaudreuil	7 <i>lc.</i>	
Rigaud	4 <i>lc.</i>	
Nouvelle-Longueuil	4 <i>lc.</i>	
Soulanges	15 <i>lc.</i>	
Châteauguay	12 <i>lc.</i> 10 s.	
La Salle	8 <i>lc.</i> à 15 <i>lc.</i>	
Sault Saint-Louis	11 <i>lc.</i>	
Laprairie	14 <i>lc.</i> à 20 <i>lc.</i>	
Lacolle	6 <i>lc.</i>	
De Léry	5 <i>lc.</i>	
Longueuil	16 <i>lc.</i>	

¹ En valeur, 1 livre courante = 4,00 \$ = 24 livres ancien cours à 20 sols.² J.A.L.C. (1846), App. D.

L'un des meilleurs indices auxquels nous puissions nous référer pour apprécier l'ampleur des ventes au XIX^e siècle réside dans l'évaluation qu'en ont faite indirectement les commissaires enquêteurs de 1860, en déterminant le produit annuel moyen des lods et ventes de chaque seigneurie en vue d'établir leur valeur de rachat conformément aux dispositions de l'acte seigneurial de 1854. Sachant, en effet, que ce produit représente le 1/12 du prix de vente des terres, on peut l'utiliser pour évaluer à la fois le volume des ventes au XIX^e siècle et le prix approximatif commandé par le sol à l'époque. C'est ce que nous avons fait pour les seigneuries du district de Montréal, en supposant que si les

Tableau 8
Valeur des lods et ventes dans les seigneuries
du district de Montréal, 1854

Produit annuel moyen en dollars	Fiefs, arrière-fiefs, seigneuries				Clergé et indien
	Total	Francophone	Anglophone	Mixte	
0- 500	32	23	6	2	1
500-1 000	14	7	6	0	1
1 000-1 500	11	2	7	2	0
1 500-2 000	11	5	5	1	0
2 000-3 000	6	1	3	0	2
3 000 et plus	7	1	2	2	2
Commutation	2	0	0	0	2
Seigneuries de la couronne	2	1	1	0	0
Sans produit déclaré	1	0	0	0	1
TOTAL	86	40	30	7	9
<i>Valeur capitalisée en dollars</i>					
0- 1 000	11	9	1	0	1
1 000-10 000	25	16	7	2	0
10 000-30 000	29	10	15	3	1
30 000-50 000	9	3	4	0	2
50 000-70 000	3	1	0	1	1
70 000 et plus	5	0	2	1	2
Commutation	1	0	0	0	1
Seigneuries de la couronne	2	1	1	0	0
Sans produit déclaré	1	0	0	0	1
TOTAL	86	40	30	7	9

Source : Cadastres abrégés des seigneuries [...].

ventes y avaient été faibles partout, le produit des lods et ventes devrait l'être également. C'est tout le contraire, en fait, qui se produit. Dans ce secteur de l'aire seigneuriale, la valeur capitalisée des lods et ventes, exagérée sans doute par les seigneurs dans leur déclaration et qu'il faudrait certainement réduire de 10% ou 20%, n'en représente pas moins près de 2 millions de dollars, dont 6% seront versés aux titulaires de fiefs sous forme de rentes constituées²⁷.

De façon à obtenir une estimation plus fine du phénomène, nous avons calculé le produit annuel moyen des lods et ventes dans chacune des seigneuries recensées, en la mettant en rapport avec la valeur capitalisée qu'il représente et le caractère ethnique de la propriété. Les résultats de cette analyse²⁸ sont présentés au tableau 8 et à la figure 7. Comme il fallait s'y attendre, ces données confirment les observations faites antérieurement sur l'évolution de la propriété au XIX^e siècle. Les francophones dominent la propriété foncière, mais leur part est davantage fractionnée, ce qui réduit d'autant le produit et la valeur capitalisée de leurs lods et ventes. Le marché foncier est particulièrement actif dans les fiefs sulpiciens²⁹ où le produit annuel moyen de ce droit s'élève à 15 860,11\$ sur l'île de Montréal, à 5 699,23 \$ dans la seigneurie du Lac-Des-Deux-Montagnes et à 3 865,82 \$ dans celle de Saint-Sulpice. Ailleurs, ce produit est plus variable, plus élevé au sud-ouest et au nord-est de Montréal qu'au nord-ouest et au sud-est. Quant à la valeur capitalisée des lods et ventes, elle atteint son maximum dans les fiefs sulpiciens, sur l'île

Jésus et dans les seigneuries du sud de Montréal, là où la propriété est la moins morcelée. Dans plus de la moitié des fiefs, on déclare un produit annuel moyen de 1 000 \$ ou moins : 35% appartiennent à des francophones, 14% à des anglophones. Parmi ceux qui déclarent un produit variant de 1 000 \$ à 2 000 \$, 7 sont francophones, 12 sont anglophones et 3 sont en co-propriété. Au-delà de ce plafond, la part des anglophones et du clergé s'accroît.

Au XIX^e siècle, donc, le marché foncier est actif : une seigneurie qui déclare un produit annuel moyen de 4 000 \$ en lods et ventes (1 000 livres courantes ou 24 000 livres ancien cours), déclare en même temps un chiffre annuel de ventes de 48 000 \$ (12 000 livres courantes ou 288 000 livres ancien cours), ce qui est énorme surtout s'il s'applique, comme nous le croyons, à la vente d'emplacements. Au prix du marché de 1840-1850, ceux-ci atteignent quelque 50 à 70 livres ancien cours l'arpent, somme de trois ou quatre fois supérieure à celle qu'il fallait déboursier antérieurement pour un lot. À cette époque, une bonne terre comprenant entre 25 et 40 arpents labourés ne vaut jamais moins que 6 000 livres ancien cours, parfois 12 000 livres (de 250 à 500 livres courantes ou entre 1 000 \$ et 2 000 \$), contre 1 000 ou 2 000 livres au XVII^e siècle et 2 000 ou 4 000 livres au XVIII^e siècle³⁰.

Quant aux causes qui peuvent motiver la vente ou l'achat de terres, elles sont extrêmement variables. L'habitant achète ou vend pour accroître sa superficie d'exploitation, établir ses enfants, obtenir un revenu d'appoint en période de conjoncture défavorable³¹ ou encore pour rembourser une dette dont il ne peut espérer se défaire autrement³². Chez le seigneur, il s'agira plutôt de profiter d'un marché où la demande est supérieure à l'offre pour spéculer sur le sol disponible : l'intendant Raudot s'en plaint déjà au début du XVIII^e siècle et Nish (1968) en signale la pratique dans son étude des rapports entre la bourgeoisie et le système seigneurial. Mais c'est à Fernand Ouellet (1963 s.) surtout qu'il revient d'en avoir soutenu l'importance pour le XIX^e siècle.

La question des spéculations seigneuriales est encore trop mal connue pour que l'on puisse en tirer des conclusions définitives. A en juger toutefois par les indications des cadastres de 1861-1863, il semble que Ouellet ait vu juste, en particulier dans le district de Montréal où près de 20% des titulaires de fiefs déclarent détenir des terres non concédées d'une valeur globale de quelque 293 000 \$ (73 250 livres courantes ou près de 1,8 million de livres ancien cours)³³. Comme il s'agit d'une fin d'époque, on peut supposer que la part du sol non concédé fut plus importante encore vers 1830-1840. Ailleurs, dans le Bas-du-Fleuve ou la vallée de la Chaudière, le problème est moins évident, parce que l'occupation du sol y est plus récente ou encore en cours. Mais dans le territoire densément occupé, l'hypothèse de spéculation s'en trouve renforcée, d'autant plus qu'elle se conjugue ici à d'autres facteurs qui laissent croire en un accroissement significatif du problème à partir du premier tiers du XIX^e siècle.

L'un de ces facteurs est d'ordre ethnique. Dans la région de Montréal, en effet, la plupart des seigneurs qui déclarent des terres non concédées sont anglophones. Quelques-uns sont installés dans la plaine, d'autres aux limites extrêmes de l'aire seigneuriale, là où la mise en valeur du sol repose principalement sur l'exploitation forestière. Or, c'est précisément le bois qui explique l'expansion économique du Bas-Canada après 1816, il n'est donc pas impossible que certains seigneurs anglophones aient vu là une occasion de profits supérieurs à ceux que pouvait autoriser l'agriculture et aient refusé de concéder des terres. Mais parce que celles-ci se situent dans le Bouclier, où, de toute manière, l'expansion agricole aurait connu de sérieuses difficultés, ce refus était beaucoup moins lourd de conséquences que dans la plaine, où l'agriculture constitue l'activité principale de la population. Dans la seigneurie de Beauharnois, la valeur des terres non concé-

dées atteint 222 000 \$, dans celle de Longueuil, 18 000 \$ et dans celle de Saint-James, 16 500 \$; toutes appartiennent à des anglophones. Dans la seigneurie de Terrebonne, le fief Plaisance et la seigneurie de Montarville, où, selon Bouchette (1832), la valeur des redevances sur les terres nouvellement concédées est plus forte qu'au XVII^e siècle³⁴, elle dépasse 1 500 \$ et même 2 000 \$; la propriété cette fois est francophone (tableau 9 et figure 8).

Tableau 9

**Valeur des terres non concédées dans quelques seigneuries
du district de Montréal, 1854¹**

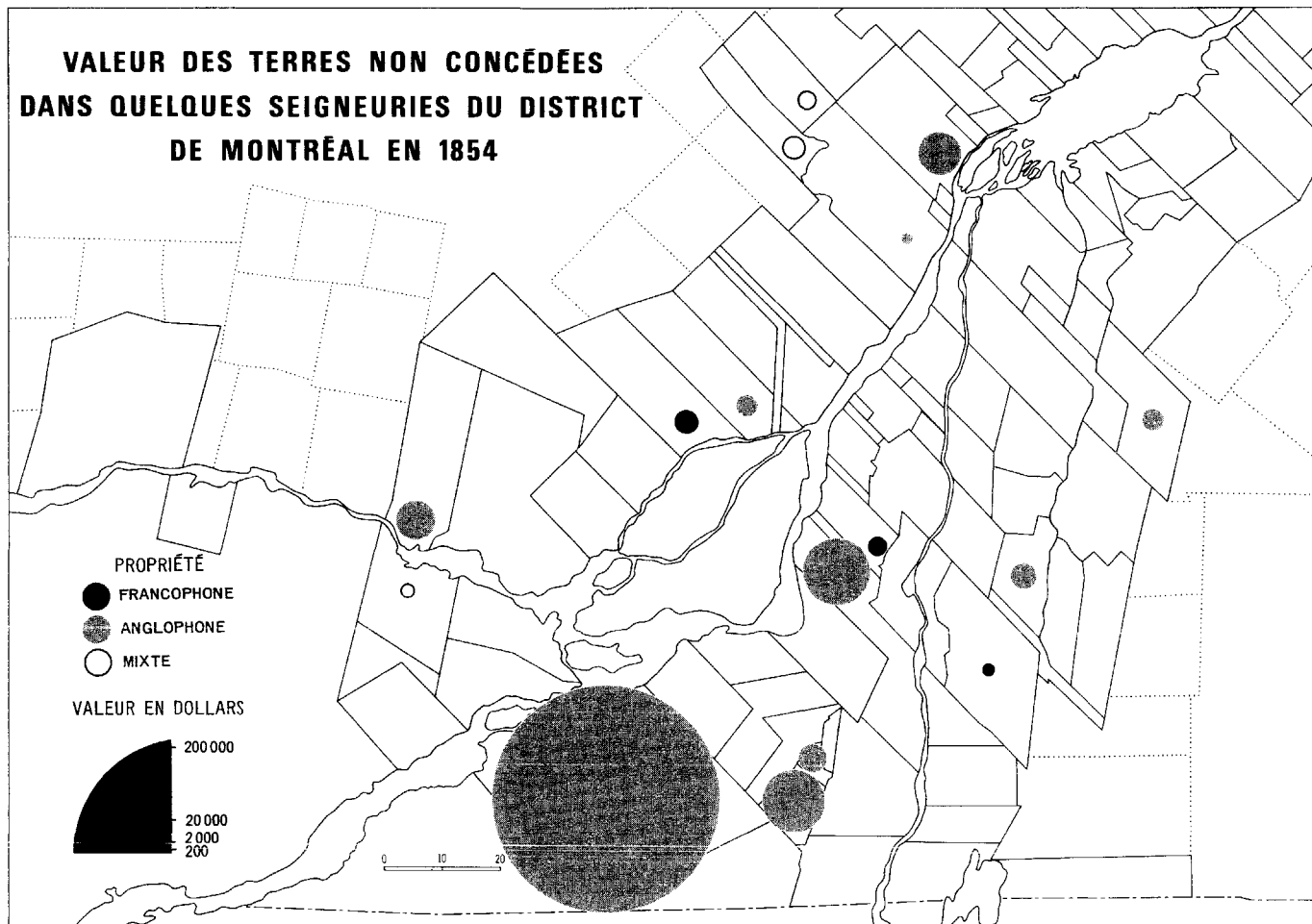
Fiefs et seigneuries	Valeur en dollars	Propriété		
		Francophone	Anglophone	Mixte
Argenteuil	6 140		X	
Beauharnois	221 850		X	
Berthier	8 000		X	
Clauss	1 200		X	
D'Ailleboust	1 902,50			X
Debartz	3 000		X	
De Ramezay	2 000		X	
Îles Bouchard	400	X		
Lachenaie	2 000		X	
Lanoraie	200		X	
Longueuil	18 000		X	
Monnoir	500	X		
Montarville	1 500	X		
Plaisance	2 000	X		
Ramezay	1 500			X
Rigaud	800			X
St-James	16 515		X	
Terrebonne	2 250	X		
Twaite	3 250		X	
TOTAL	293 007,50	5	11	3

¹ D'après les *Cadastres abrégés* des seigneuries du district de Montréal.

Ces exemples en disent long sur l'attitude de certains seigneurs, tant anglophones que francophones, qui considèrent la seigneurie comme une véritable entreprise qu'il s'agit de rentabiliser le mieux possible. S'ils ne suffisent pas pour en inférer des comportements généralisés, on peut dire néanmoins que là où ils se sont produits, l'habitant s'est retrouvé aux prises avec une difficulté majeure de se procurer une terre à bas prix, l'achat représentant dans ce cas l'unique moyen de s'établir sur une ferme.

Pour le censitaire qui dispose du capital requis, l'investissement peut être amorti assez rapidement, compte tenu bien sûr de son importance, du rendement des récoltes et de la stabilité du marché. Dans la meilleure des hypothèses, pour une terre de 90 arpents payée 1 000 livres ancien cours en 1663, 3 000 livres en 1740 ou 9 000 livres en 1850, il lui faudra compter environ dix ans pour rembourser sa dette, à raison de 100, 300 ou 600 livres par année. Dans le cas contraire, si les récoltes sont mauvaises ou s'il ne dispose pas du capital requis, il devra emprunter à un taux d'intérêt annuel de 5% ou 6%³⁵. C'est habituellement ce qui se produit : l'habitant qui procède à un achat verse un acompte de quelques centaines de livres, représentant généralement 10% ou 20% du prix, et s'engage à en remettre le solde annuellement à *terme préfix*, à *peine de tous dépens domages et intérêts*³⁶. À cela s'ajoutent les lods et ventes : ils représentent un coût supplé-

Figure 8



mentaire de 8,33%. Au total, avec un paiement initial de 10%, l'habitant qui met 9 ans à rembourser son hypothèque à un taux d'intérêt annuel décroissant de 5% aura payé son lot 33% de plus que sa valeur initiale (tableau 10).

Tableau 10
Coût réel du sol pour l'habitant
sans capital d'achat

<i>Terre de 3 × 30 arpents valeur à l'achat (livres ancien cours)</i>	<i>XVII^e siècle 1 000 l.</i>	<i>XVIII^e siècle 3 000 l.</i>	<i>XIX^e siècle 9 000 l.</i>
Lods et ventes	83 l. 6 s.	249 l. 18 s.	749 l. 14 s.
Versement initial	100 l.	300 l.	900 l.
10 versements annuels	900 l.	2 700 l.	8 100 l.
Intérêt annuel (5%) sur le solde	247 l. 10 s.	742 l. 10 s.	2 227 l. 10 s.
VALEUR RÉELLE¹	1 330 l. 16 s.	3 992 l. 8 s.	11 977 l. 4 s.

¹ 1 livre = 20 sols; 1 sol = 12 deniers.

Qu'entretemps survienne une difficulté et il faudra différer les versements, emprunter ou se résoudre à vendre un emplacement pour rétablir l'équilibre. Ces données ne sont pas nécessairement théoriques. Bon nombre de censitaires qui, pour différentes raisons, avaient procédé à un achat pour s'établir ne pouvaient même pas payer leurs lods et ventes, comme en témoigne cette curieuse transaction relevée par Harris (1968, p. 222) dans la seigneurie de La Prairie : en 1716, un certain Jean Perrot achète des Jésuites une terre évaluée à 4 800 livres. Incapable de satisfaire ses obligations, il la leur revend quelque temps après pour les 400 livres qu'elle porte en lods et ventes; il pourra en reprendre possession quand il les aura remboursés. Il s'agit là sans doute d'un cas extrême qui traduit bien néanmoins l'intérêt que prendront certains seigneurs, notamment les communautés religieuses, à gérer leur seigneurie sur des bases rentables. Au XIX^e siècle, ce sera pratique courante : la vente de terres devient l'occasion de se constituer des rentes viagères particulièrement confortables dont le rapport est plus élevé que les redevances habituelles. C'est le cas dans Beauharnois, comme l'a déjà signalé Ouellet (1963). Mais c'est le cas aussi dans la Rivière-du-Chêne, où le seigneur Dumont procède à de telles transactions par l'intermédiaire de son notaire, F.E. Globensky³⁷. On comprend mieux, dès lors, le poids qu'aura l'achat d'une terre dans le budget familial : l'hypothèque qui en résulte n'a d'égal, en fait, que celle qu'entraîne la succession, laquelle est généralement sous-estimée dans la recherche.

L'héritage et la donation

Beaucoup d'auteurs, préoccupés d'expliquer le morcellement des exploitations dans les seigneuries, se sont basés sur les dispositions coutumières et quelques rapports alarmistes de l'administration pour l'attribuer aux partages successoraux³⁸. Cole Harris et Louise Dechêne ont depuis démontré que les choses n'étaient pas aussi simples et que loin d'être morcelée, la censive demeure à peu près intacte pendant tout le XVII^e et le XVIII^e siècle³⁹. Au XIX^e siècle, la situation n'est guère très différente, car si la superficie originelle des lots a pu être réduite de 20 ou 30 arpents, notamment entre 1830 et 1840 alors que la vente d'emplacements paraît avoir été importante, le cultivateur de métier s'est vite empressé de reconstituer sa superficie d'exploitation, en procédant à un remembrement foncier qui portera à plus de 80 arpents la superficie moyenne de sa ferme en 1850.

L'habitant, de fait, répugne à diviser sa terre, surtout quand il s'agit d'un héritage. Il cherchera plutôt à prévenir les partages successoraux par différentes pratiques qui auront pour effet de préserver l'intégrité du sol, mais qui, en contrepartie, pèseront lourd dans le budget familial. Louise Dechêne (1974, p. 294 s.) en a bien décrit le mécanisme : au décès des parents, les immeubles sont divisés en autant de lots qu'il y a d'héritiers. Ces lots sont ensuite tirés au sort et celui qui reçoit les bâtiments en rapporte la valeur à la masse dont le produit est partagé en parts égales que l'un des héritiers rachètera par la suite, après négociations avec les autres. Le partage qu'implique ce modèle demeure donc toujours théorique et la cession des parts rétablit les dimensions de l'exploitation. Le même souci prévaut dans les donations entre vifs⁴⁰. Devenu trop vieux pour exploiter, l'habitant "se donne" à l'un de ses enfants qui, en retour, doit lui procurer gîte, nourriture et vêtement et assurer l'établissement de ses frères et sœurs. L'enfant choisi demeure seul bénéficiaire des immeubles, dont il doit cependant rembourser une partie de la valeur aux héritiers potentiels selon les modalités prévues par le donateur.

Par conséquent, quel que soit le mode de transmission des biens, les coûts d'acquisition du sol par voie successorale sont toujours importants et fonction du nombre d'héritiers. Comme au XIX^e siècle la famille moyenne comprend autour de 7 ou 8 enfants, rarement moins de 5, c'est autant de parts que le bénéficiaire devra racheter. Pour une terre de 90 arpents, par exemple, dont le fonds, l'équipement et les bâtiments forment un capital de 3 000 livres ancien cours, celui-ci devra payer 2 400 livres s'il y a 5 héritiers, 2 500 livres s'il y a 6. De la même manière, une succession de 5 000 livres lui coûtera 4 286 livres si elle se partage entre 7 héritiers, etc. (figure 9). Quant à la donation, elle est tout aussi onéreuse : pour l'actif qu'ils obtiennent de leurs parents, le 18 août 1854, Mars et Olivier Bouchard doivent assumer une dépense de quelque 6 000 livres payables en argent, en nature et en travail (tableau 11). Cet exemple, pour l'époque, n'a rien d'excessif. Il traduit l'honnête aisance d'une famille rurale parvenue à se former un capital moyen. Pour les bénéficiaires, cependant, la transaction équivaut à un achat qu'il faudra financer, selon les échéances et à défaut d'espèces, par un prêt hypothécaire portant intérêt à 6% par année !

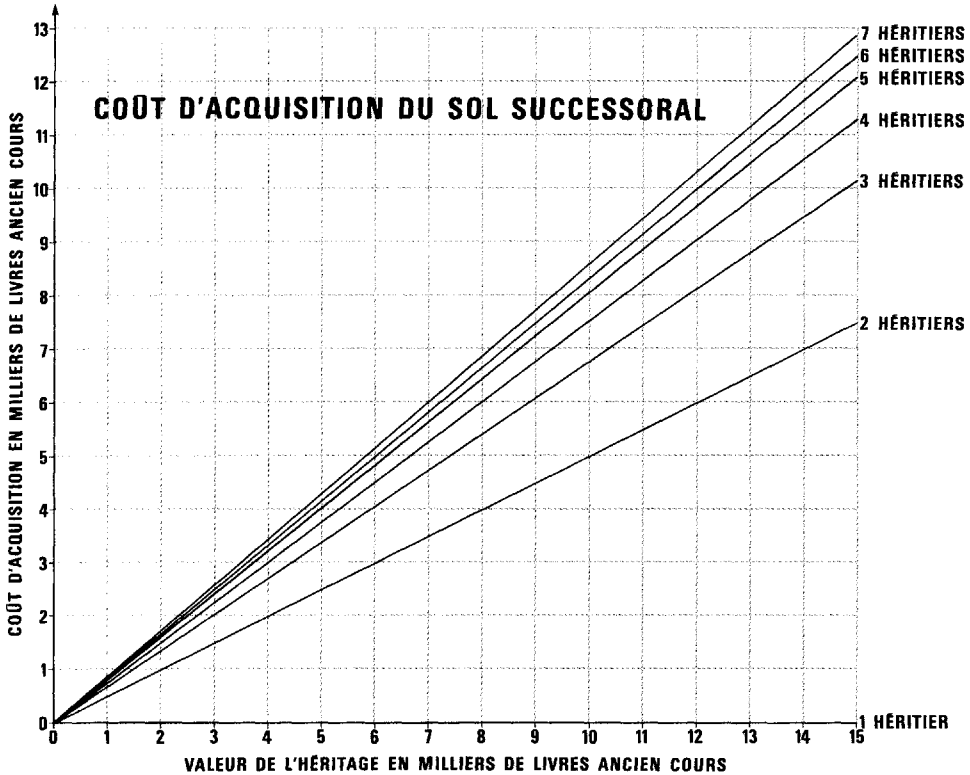
Ces pratiques, qui imposent à chaque génération de racheter le sol sur lequel elle est née, ont pour effet de placer l'habitant dans une dépendance accrue face à la conjoncture, d'autant plus qu'il lui faut encore tenir compte des prélèvements seigneuriaux qui, eux aussi, ont tendance à croître pendant la période.

Les exigences seigneuriales

En effet, quel que soit le mode d'acquisition du sol, la propriété foncière, puisqu'elle est détenue en censive, est porteuse d'obligations qui alourdissent l'hypothèque initiale du lot et que l'habitant devra payer annuellement à son seigneur. Cette charge se compose d'un ensemble de redevances établies en argent, en nature et en temps qui, parce qu'elles s'additionnent les unes aux autres et parce qu'elles obéissent en partie aux fluctuations du marché, constituent les facteurs permanents d'accroissement des dépenses payannes⁴¹.

Les recensements sont de maigres indicateurs quant au poids réel de ces obligations, n'indiquant le plus souvent que le tarif habituel des cens et rentes par arpent dans les côtes, sans tenir compte du produit des autres droits et servitudes (banalités, lods et ventes, droits de pêche, de commune, de coupe, corvée, etc.). Pour en connaître la nature exacte, il faudrait entreprendre l'histoire juridique et économique de chaque lot du Saint-Laurent, ce qui est évidemment hors de proportion avec nos moyens. Il est possible néanmoins, grâce à différents exercices, d'en établir l'importance relative dans le

Figure 9



budget de l'habitant : il suffit de faire la somme du produit de chaque servitude et de l'évaluer selon diverses hypothèses, de la plus faible à la plus élevée, en passant par l'hypothèse la plus probable. C'est ce que nous avons fait en nous basant sur les travaux d'Harris (1968) et de Trudel (1974) ainsi que sur le résultat de nos propres sondages d'archives pour les seigneuries du comté des Deux-Montagnes.

Les résultats obtenus sont éloquentes (tableau 12) : vers le milieu du XVII^e siècle, les redevances s'élèvent à une vingtaine de livres ancien cours par année sur les terres de 90 arpents ne comportant que quelques arpents cultivés, au XVIII^e siècle, elles varient entre 20 et 88 livres ancien cours, la moyenne s'établissant autour d'une quarantaine de livres par année⁴², tandis qu'au XIX^e siècle, elles dépassent 100 livres ancien cours, soit l'équivalent, en monnaie d'époque, d'un peu plus de 4 livres courantes ou de 16,00 \$⁴³. Considérant qu'il ne s'agit là que d'une hypothèse probable, c'est entre 5,00 \$ et 28,00 \$ qui s'ajoutent annuellement aux sommes que l'habitant doit déboursier pour acquérir une terre à l'époque et ce, quel que soit le mode d'obtention du sol. À lui seul, ce surplus représente entre 9,9% et 54,5% du coût d'achat d'un lot dans les cantons évalués à l'époque à une moyenne de 0,56 \$ l'arpent⁴⁴, ce qui signifie concrètement que dans les can-

Tableau 11
Coût d'une donation, 1854¹

<i>Actif</i>	<i>Passif</i>
<i>Capital transmis</i>	<i>Engagements du(des) bénéficiaire(s)</i>
— 1 terre de 3 × 30 arpents « portant maison, grange et autres bâtiments »	<i>envers les parents</i>
— le cheptel : « deux paires de vieux boeufs, une paire de trois ans et une de l'année courante » — 6 vaches à lait — 2 taures — 4 chevaux — 20 moutons — 24 poules — 6 « petits marturaux du printemps »	— La jouissance du jardin
— l'équipement de ferme	— un droit d'emplacement dans les bâtiments
« une charrue Englaise et agréments » — 2 doubles herbes — 1 herse simple, « toutes à dents de fer » — 2 tombreaux — 4 charettes et roues — 5 traînes, dont une à sommier — 2 vieux harnais et vieux colliers « pour jours ouvrables » — 1 crible — 1 bêche — 1 pelle de fer — 2 brocques — 1 égouine — 1 godendard — 2 coins de fer.	— 50% du lait et 50% de la récolte d'un an « à l'exception du bled qui appartiendra en propriété » aux bénéficiaires
	— l'accès au puits
	— une maison (à construire) de 20 pieds carrés et un four à pain
	— un cheval et 2 vaches laitières
	— une rente viagère en nature : 50 minots de blé, 4 minots de pois, 4 minots d'avoine, 1 minot de maïs, 24 livres de savon, 18 livres de chandelles, 2 minots de « beau sel », 1 livre de fil à coudre, 2 agneaux, 4 tresses d'oignons, 1 tresse d'ail, 12 minots de patates, 40 choux, 50 livres de boeuf, 2 cochons de 200 livres, 2 livres de thé, 2 livres de poivre, 1/2 livre de cloux, 1/2 livre de cannelle, 1/2 livre de muscade, 1 gallon de whisky, 1/2 gallon de brandy, 1/2 gallon de vin de port, 16 douzaines d'oeufs, 3 paires de sou-
	lier de boeuf pour le père et 3 pour la mère, 1 peau de « babèche », 1 gallon d'huile, 20 livres de laine filée, pour le cheval, 8 minots d'avoine, 250 bottes de foin, 50 bottes de paille, 14 cordes de bois
	— une rente en argent : 96 livres ancien cours
	— en cas de maladie : les soins du médecin et d'une servante
	— en cas de décès : « un service le corps présent et un au bout de l'an » du prix chacun de 60 livres, 25 messes basses de Requiem.
	<i>envers les enfants mineurs</i>
	— aux trois (3) garçons, le jour de leur majorité : un cheval ou une jument de 3 ans et la somme de 1 000 livres chacun à raison de 200 livres par année pour l'aîné et de 250 livres pour les autres
	— aux deux (2) filles, le jour de leur mariage : 1 vache, 4 brebis, 1 lit de plume et literie, 1 buffet, 1 ensemble d'ustensiles et d'articles ménagers.

¹ Donation de Joseph Bouchard dit Lavallée et Marie Josephthe Boileau, son épouse, à Marse et Olivier Bouchard, 18 août 1854, *Min. Not. Jean Baptiste Archambault*.

Tableau 12
Évaluation des charges seigneuriales annuelles
sur les terres de 90 arpents

AU XVII ^e siècle (en livres ancien cours)	Hypothèse		
	Minimum	Maximum	Probable
Cens	2 d.	2 l. 4 s. 8 d.	1 l. 2 s. 5 d.
Rente	1 l.	10 l.	5 l. 10 s.
Corvée	—	4 l.	2 l.
Droit de pêche	—	16 s.	8 s.
Droit de commune	—	5 s.	2 s. 6 d.
Banalités ¹	3 l. 8 s. 5 d.	18 l. 17 s.	8 l. 0 s. 2 d.
Lods et ventes ²	10 s.	5 l. 10 s.	3 l.
TOTAL	4 l. 18 s. 7 d.	41 l. 42 s. 8 d.	20 l. 3 s. 1 d.

Au XVIII ^e siècle ³ (en livres ancien cours)	Hypothèse		
	Minimum	Maximum	Probable
Cens	2 s.	20 s.	6 s.
Rente	6 l.	18 l.	12 l.
Corvée ajoutée à la rente	—	8 l.	—
Droits de pêche	—	8 l.	2 l.
Commune	—	6 l.	2 l.
Banalités	12 l. 10 s.	37 l. 10 s.	20 l.
Lods et ventes	2 l.	10 l.	5 l.
TOTAL	20 l. 12 s.	87 l. 30 s.	41 l. 6 s.

Au XIX ^e siècle (en livres ancien cours)	Hypothèse		
	Minimum	Maximum	Probable
Cens et rentes (nouvelles concessions) ..	3 l. 12 s.	54 l. 2 s. 3 d.	28 l. 17 s. 2 d.
Corvée	—	12 l.	6 l.
Droit de pêche	—	6 l.	3 l.
Droit de commune	—	6 l.	3 l.
Banalités ⁴	5 l. 2 s.	20 l. 11 s. 6 d.	15 l. 8 s. 3 d.
Lods et ventes ⁵	24 l. 15 s. 6 d.	66 l. 7 s. 2 d.	45 l. 10 s. 10 d.
TOTAL	33 l. 9 s. 6 d.	165 l. 0 s. 11 d.	101 l. 16 s. 3 d.
Équivalent en dollars ⁶	5,59	27,51	16,97

¹ Évaluées au 14^e minot, en fonction d'une consommation minimum de 24 minots et maximum de 48 minots par famille, au prix minimum de 2 l. et maximum de 5 l. 10 s. La moyenne probable est établie en fonction d'une famille de 5 personnes consommant en moyenne 30 minots de blé par année au prix moyen de 5 l. 15 s. le minot.

² Évaluées sur un coût d'achat minimum de 200 l. et maximum de 2 000 l.

³ Dans une seigneurie comprenant 100 familles, d'après R.C. Harris (1968).

⁴ Évaluées sur une consommation minimum de 12 minots de blé et maximum de 48 minots de blé au prix moyen de 5 sols courants (1,00 \$) pour une famille moyenne de six personnes.

⁵ Évaluées en fonction d'un coût d'achat minimum de 375 livres courantes (1 500 \$), maximum de 1 000 livres courantes (4 000 \$), réparties sur 30 ans, sans intérêt.

⁶ En valeur : 4,00 \$ = 1 livre courante = 24 livres ancien cours.

tons, où le sol est libre de toutes charges, l'habitant pourrait, presque uniquement sur la base des redevances seigneuriales, amortir le coût d'achat d'une terre en moins de 2 ou 10 ans, selon le cas !

Nous avons tenté d'apprécier les variations spatiales de ces exigences pour la première moitié du XIX^e siècle. L'exercice n'est pas facile du fait qu'il n'existe pour ainsi dire

pas de données sur le sujet, les seules informations disponibles étant éparées et limitées aux seuls taux des cens et rentes. En nous basant néanmoins sur les relevés de Dumesnil (1849) et le recensement de 1844, on note, par exemple, qu'entre 1800 et 1830 ces taux varient de quelques sols à 24 livres ancien cours, 45 livres étant l'exception (tableau 13). En 1844, ils s'élèveront à 31 livres sur les terres de 90 arpents mais à 50 livres dans certaines seigneuries, ce qui est largement supérieur aux taux en usage au XVIII^e siècle (tableau 14). Quant à leur maximum, ils l'atteindront en 1854, variant alors d'une moyenne de moins de 0,50 \$ par terre (5 sols courants ou 6 livres ancien cours) dans les seigneuries où le peuplement est le plus ancien, à une moyenne de près de 4,50 \$ par terre (1 livre 10 sols courants ou 36 livres ancien cours) dans les seigneuries où le peuplement est le plus récent ou encore où les taux ont été augmentés par l'émission de nouveaux titres⁴⁵.

C'est du moins ce qui ressort de l'analyse des "rentes constituées"⁴⁶ portées aux cadastres officiels de 1863. Comme ces rentes représentent l'intérêt capitalisé au taux de 6% des cens et rentes payés dans la seigneurie, il est possible de les utiliser pour calculer le revenu annuel moyen que procurent ces redevances au seigneur de même que les coûts qu'elles entraînent pour le censitaire (tableau 15, figure 10). Dans le district de Montréal, par exemple, plus de 30% des seigneuries déclarent un produit annuel moyen de 1 000 \$ à 3 000 \$ en cens et rentes, ce qui représente, pour 40% d'entre elles, une moyenne par lot⁴⁷ comprise entre 1,00 \$ et 2,00 \$. Dans la plupart des seigneuries francophones, plus petites et plus fragmentées, les cens et rentes dépassent rarement 2,00 \$ par lot. Dans les seigneuries anglophones, les taux sont légèrement supérieurs, avec une nette recrudescence au delà de 3,00 \$. Les seigneurs britanniques ne sont pourtant pas les seuls à exiger de fortes redevances : Papineau, dans la Petite Nation, les fixe à un taux presque aussi élevé que ceux d'Ellice dans Beauharnois. Le problème ici semble directement lié à l'ancienneté du peuplement et à la pénurie de terres : plus on s'éloigne de Montréal, c'est-à-dire des secteurs d'occupation plus ancienne où les seigneurs doivent respecter les conditions initiales des baux de concession, plus le tarif des cens et rentes a tendance à augmenter. Ailleurs, dans les autres districts, les mêmes observations prévalent : le taux moyen des cens et rentes se chiffre à 0,24 \$ dans Notre-Dame-des-Anges, à 0,85 \$ au Cap-de-la-Madeleine, à 0,92 \$ dans Saint-Gabriel, mais à 1,09 \$ dans Bastican et à 1,41 \$ dans Lauzon, où le sol est encore disponible. Dans le détail, les données sont encore plus probantes : sur les terres neuves des seigneuries de Petite Nation, Ramesay, Argenteuil, Rigaud, Rougemont et Sabrevois, les taux atteignent 1,5 livre courante (6,00 \$). Dans Beauharnois, ils atteignent 2 1/2 livres courantes (10,00 \$). Conjuguées aux autres redevances, c'est à près de 7 livres courantes (28,00 \$) qu'ils portent les prélèvements seigneuriaux dans ces secteurs.

Bref, où que l'on soit dans le territoire, les exigences seigneuriales sont élevées, d'autant plus qu'elles incluent, le plus souvent, des prélèvements en nature — notamment en blé⁴⁸ — qui les font augmenter au fur et à mesure qu'augmentent la production et le prix de denrées. Si l'on ajoute à cela le comportement, difficilement appréciable cependant, de certains seigneurs qui, alertés dès 1825 par les menaces d'abolition d'un système lucratif et l'éventualité d'une prescription prévoyant l'extinction d'une dette après 30 ans, exigent les arrérages de cens et rentes, on saisit mieux le poids des charges qui pèsent sur l'exploitation. On comprend mieux surtout la nature des seuils que devra franchir l'habitant pour produire à profit.

ESQUISSE D'UN BILAN

La plupart des auteurs qui se sont préoccupés d'étudier l'évolution de l'agriculture dans la première moitié du XIX^e siècle, ont tenté d'en définir la rentabilité à partir des

Tableau 13

**Quelques exemples de redevances perçues dans les
seigneuries du Saint-Laurent aux XVIII^e et XIX^e siècles¹**

<i>Seigneurie</i>	<i>Titulaire</i>	<i>Année de concession de la censive</i>	<i>Censitaire</i>	<i>Superficie concedée (arpents)</i>	<i>Tarif annuel des cens et rentes²</i>
Aubert Gallion	Georges Pozer	1832	J. Rodrigue	160 (2 × 80)	1 l. 12 s. 6 d.
Beauharnois	E. Ellice	1840	R. Broddie	100	2 l. 10 s.
Grandpré	C. Gury	1769	P. Pepin	90 (3 × 30)	3 l. 0 s. 3 d.
	B. Gury	1795	J. Lemay	90 (3 × 30)	12 l. 2 s.
Isle de Montréal	Séminaire de St-Sulpice	taux fixe depuis 1681			3 d. par arpent, 1 chapon par 20 arpents en superficie
		on y a ajouté au XIX ^e siècle :			1/2 s. + 1 pinte de blé par arpent
Lacolle	Gén. Burton	1817	Hotchkiss	112	2 l. 16 s.
Monnoir	T. Johnson	1801	L. Louselle	n.d.	2 d. par arpent (15 s. pour une terre de 90 arpents)
Monnoir	Juge Rolland	1827	L. Ostiguy	90	7 l. + 1/2 minot de blé par arpent, 2 sous de cens, une somme capitale de 900 l.
Rivière Ouelle	P.T. Gasgrain	1836	L. Rouselle	80 (2 × 40)	10 s.
Rouville	H. de Rouville	1826	J. Boudry	90	24 l. 12 s. 9 d.
St-Adélaïde (Rivière David)	J. Wurtele	1814	J. Joyale	75	1 l. 5 s.

¹ D'après C. Dumesnil (1849).² En livres ancien cours.

Tableau 14
Taux des cens et des rentes seigneuriaux en 1844

<i>Seigneurie</i>	<i>Taux</i>	<i>Seigneurie</i>	<i>Taux</i>
La Malbaie	1 sol tournois/arp. surf.	La Salle	1 s. + 1 pinte de blé/arp.
Beaupré	1 1/2 sol tournois/arp. surf.	Sault-Saint-Louis	idem
Les Éboulements	1 1/2 sol tournois/arp. surf.	Laprairie	idem
Beauport	1 sol tournois/arp. surf.	Lacolle	4 1/2 d./acre
Lachenaie	2 s. + 1 pinte de blé/arp.	Deléry	2 1/2 d. à 4 1/2 d./acre
Berthier	1 s. à 2 s./arp. surf. + 1 minot de blé	Chambly	1 s. + 1 pinte/arp.
Lavaltrie	1 s. + 1 minot/arp. surf.	Rouville	1 d. à 9 d./arp.
D'ailleboust	5 s. + 4 minots, 1 jour de corvée/100 arp. surf.	Monnoir	4 d. à 9 d./arp.
Île Jésus	3 s./arp.	De Bleury	4 1/2 d./arp.
Terrebonne	3 s./arp. ou 2 s. + 1 minot de blé	Noyan	4 d. à 4 1/2 d./arp.
Mille-Isles	4 1/2 s./arp.	Foucalt	4 d. à 4 1/2 d./arp.
Île Bizard	1 s. + 1 minot/arp.	Lauzon	1 s./arp.
Rivière-du-Chêne	2 s. ou 1 s. + 1 minot/arp.	Beaumont	1 d./arp. à 1 s./arp.
Deux-Montagnes	1/4 denier + 1 minot/arp.	Saint-Michel	1 1/2 s./arp.
Île de Montréal	1/2 s. + 1 minot/arp. ou 1 chapon 5 s./20 arp.	Vincennes	1 1/2 d. à 1 1/2 s./arp.
Beauharnois	4 d. à 6 d./arp.	Berthier	1 d. à 1 s./arp.
		Lespinay	1/2 d./arp.
		Gamache	1/2 d./arp.
		Saint-Jean-Port-Joli	1/2 d./arp.

¹ Source : J.A.L.C., 1846, app. D.

Tableau 15
Les cens et rentes dans les seigneuries
du district de Montréal (1854)

Produit annuel en dollars	Fiets, arrière-fiets et seigneuries									
	Francophone	Anglophone	Mixte	Clergé et indiens	Total					
1- 100	13	2	0	1	16					
100- 500	11	5	0	1	17					
500- 1 000	5	5	0	0	10					
1 000- 3 000	6	9	5	6	26					
3 000- 5 000	2	7	0	1	10					
5 000-10 000	2	1	2	0	5					
10 000-15 000	0	1	0	0	1					
Inférieur à 1.00 \$	1	0	0	0	1					
TOTAL	40	30	7	9	86					

Moyenne par lot en dollars	%		%		%		%		%	
0,01-0,50	9		1		0		1		11	
0,50-1,00	10	47,5	2	10,0	0	0,0	2	33,3	14	29,1
1,00-1,50	5		11		2		6		24	
1,50-2,00	5	25,0	4	50,0	2	57,1	0	66,6	11	40,7
2,00-2,50	2		3		1		0		6	
2,50-3,00	4	15,0	2	16,0	0	14,3	0	0,0	6	13,9
3,00-3,50	1		2		0		0		3	
3,50-4,00	3		3		1		0		7	
4,00-4,50	0	12,5	2	23,3	1	28,5	0	0,0	3	16,3
Inférieure à 0,01 \$	1		0		0		0		1	
TOTAL	40		30		7		9		86	

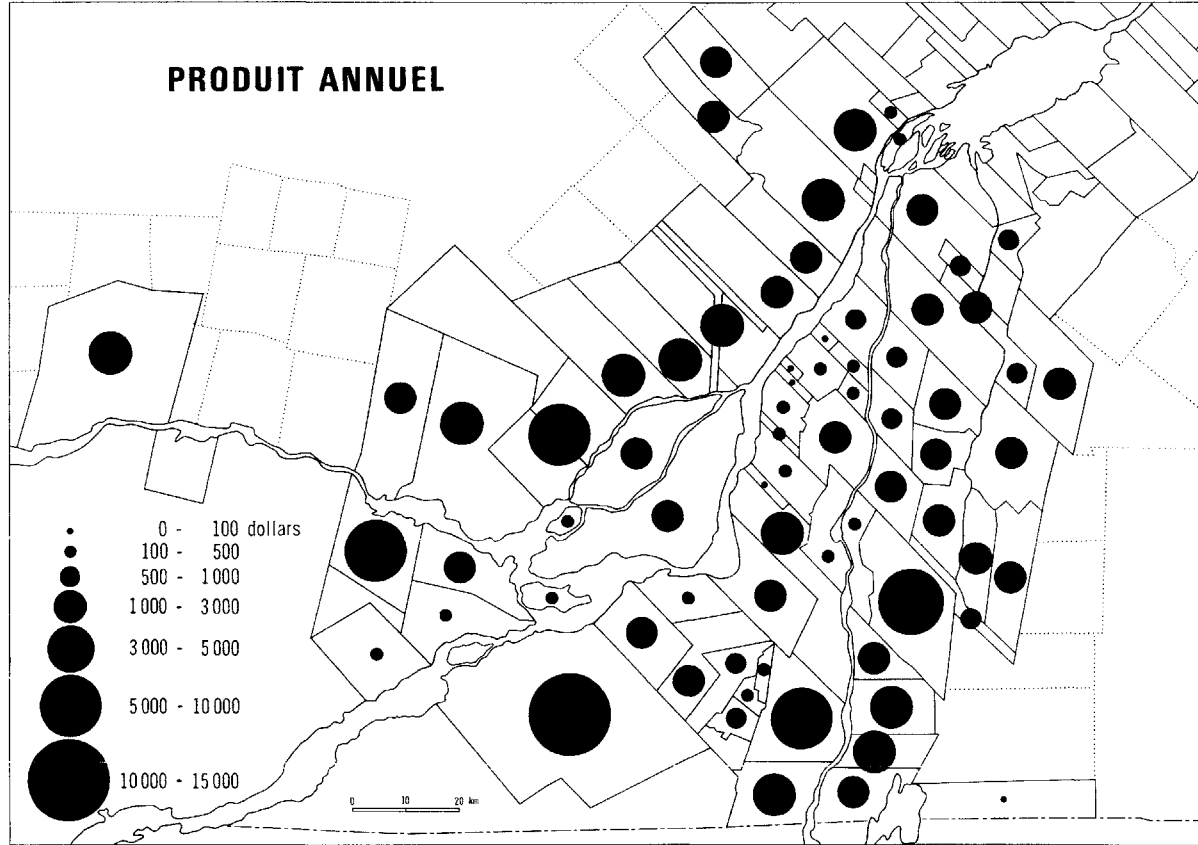
En valeur : 4,00 \$ = 1 livre courante = 24 livres ancien cours.

revenus qu'elle pouvait procurer, déduction faite des coûts d'opération et de subsistance. Notre option est quelque peu différente : plutôt que de chercher à mesurer les bénéfices autorisés par l'activité agricole, nous avons tenté d'évaluer les revenus minimum requis pour assumer la dette foncière (tableau 16 et figure 11).

Le calcul est à la fois délicat et théorique. Délicat, parce qu'il ne peut reposer que sur des données partielles relatives à la production végétale, et théorique, parce qu'en période de conjoncture défavorable, l'habitant va d'abord se nourrir, ensuite assumer ses frais d'exploitation et, en troisième lieu, s'il le peut, rembourser la dette accumulant ainsi des arrérages qu'il devra tôt ou tard assumer. Mais puisque les paramètres utilisés sont constants dans le temps, il est possible de dégager une vue d'ensemble du problème.

Trois contextes ont été retenus pour fins d'analyse : le milieu du XVII^e siècle, le milieu du XVIII^e et le milieu du XIX^e siècle. Le calcul présenté au tableau 16 porte sur une terre de 90 arpents dont 30 sont défrichés et mis en culture par une famille de 5 membres au XVII^e siècle et de 7 membres aux XVIII^e et XIX^e siècles, consommant chacun l'équivalent de 6 minots de blé par année. La terre est détenue en censive et obtenue selon différents modes d'acquisition du sol. Quant aux revenus requis pour assumer la dette, ils sont évalués à partir de la production végétale totale transformée en équivalent-blé de manière à faciliter la comparaison dans le temps, même si dans les faits, le blé, au XIX^e siècle, ne compte plus que pour le 1/4 ou le 1/5 de la récolte. S'y ajoute enfin la quantité d'arpents qu'il faudra cultiver, selon diverses hypothèses de rendements, pour satisfaire les obligations foncières.

Figure 10



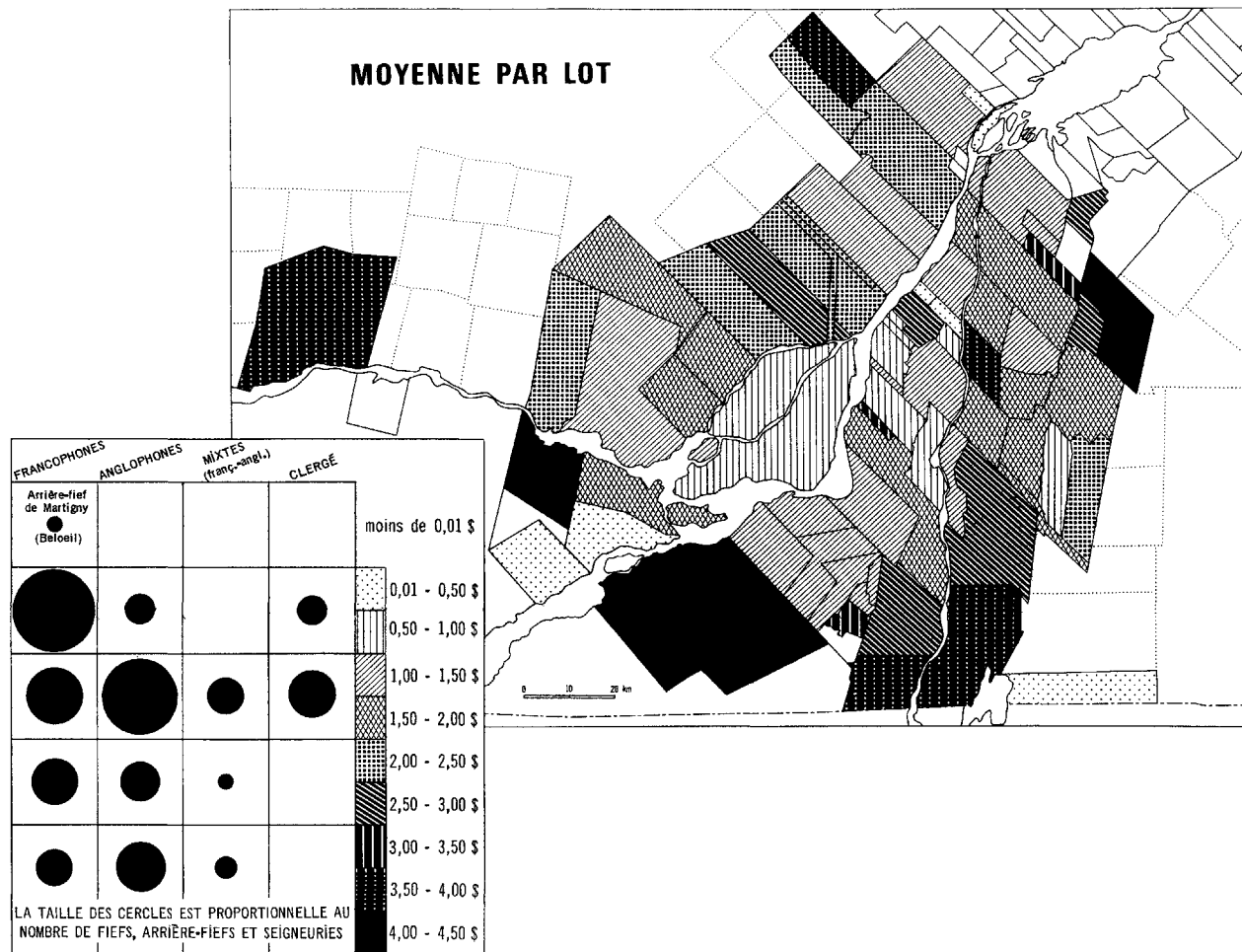
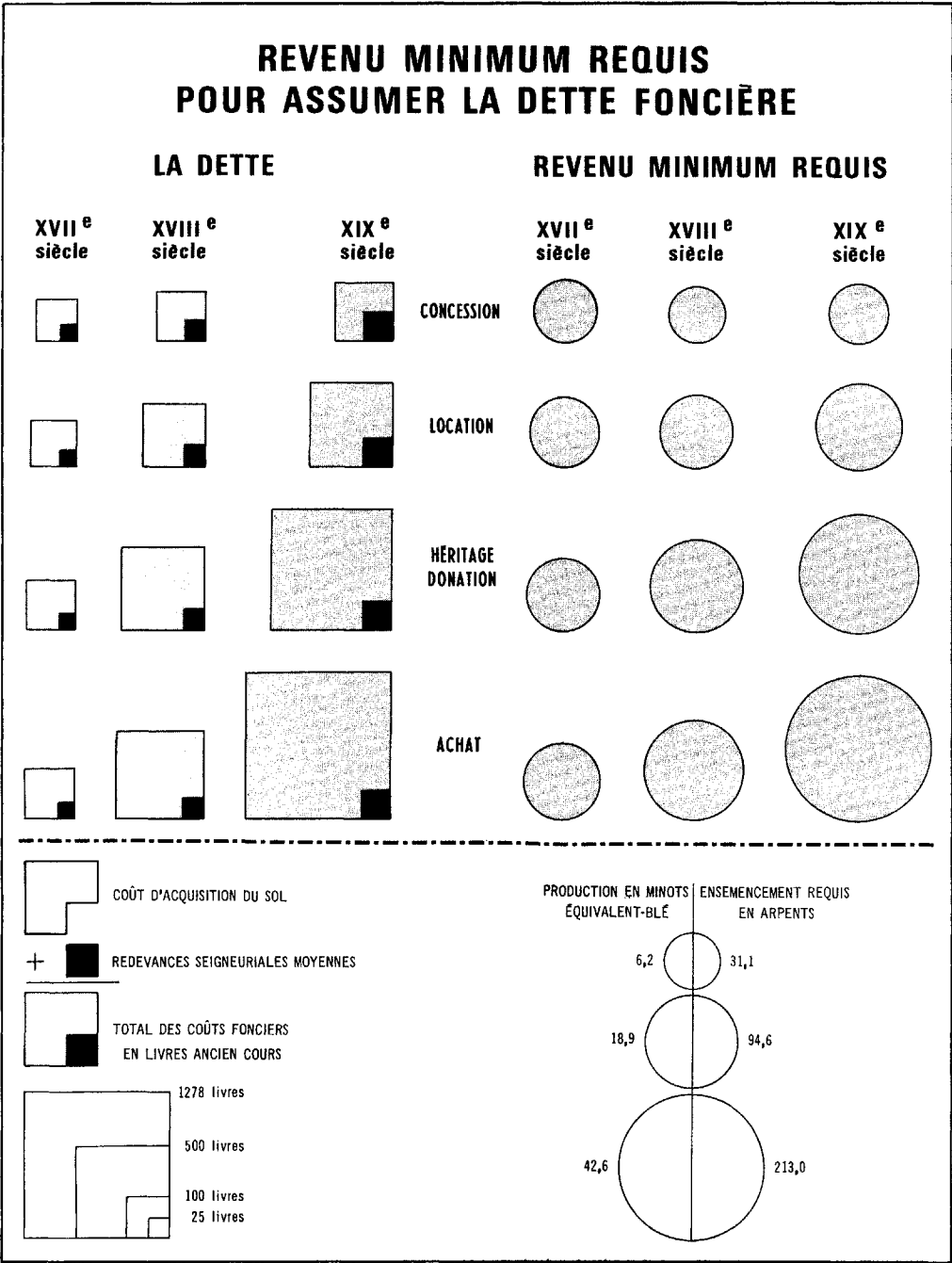


Tableau 16
Revenu minimum requis pour assumer la dette

Coûts d'acquisition du sol (en livres ancien cours)	XVI ^e siècle				XVII ^e siècle				XIX ^e siècle			
	Achat	Location	Héritage donation	Concession	Achat	Location	Héritage donation	Concession	Achat	Location	Héritage donation	Concession
Valeur du lot (90 arpents)	1 000	100	1 000	—	3 000	200	3 000	—	9 000	360	6 000	—
Lods et ventes	83,30	—	—	—	249,90	—	—	—	749,70	—	—	—
Défrichement (50% des coûts professionnels)	—	—	—	675	—	—	—	843,75	—	—	—	1 102,50
Intérêt annuel de 5%	275	—	275	189,62	825,00	—	825	282,03	2 475	—	1 650	309,19
Total sur 10 ans	1 358,30	100	1 275	860,62	4 074,90	200	3 825	1 075,78	12 224,70	360	7 650	1 405,69
Total par année	135,83	100	127,50	86,02	407,49	200	382,50	107,58	1 222,47	360	765	140,57
<i>Redevances seigneuriales moyennes</i>												
Cens, rentes, servitudes diverses	8,10	8,10	8,10	8,10	16	16	16	16	40	40	40	40
Banalités (famille de 5 ou 6 personnes, consommant 30 ou 36 minots de blé par année) . . .	5,26	5,26	5,26	5,26	11,13	11,13	11,13	11,13	15,43	15,43	15,43	15,43
Total par année	13,36	13,36	13,36	13,36	27,13	27,13	27,13	27,13	55,43	55,43	55,43	55,43
Total des coûts fonciers	149,19	113,36	140,86	99,38	434,62	227,13	409,63	134,71	1 277,90	415,43	820,43	196,00
Équivalent en blé (en minots, suivant le prix du marché)	59,68	45,34	56,34	39,75	100,37	52,45	94,60	31,11	212,98	69,24	136,74	32,67
Ensemencement requis (selon un rendement moyen net de 5 minots à l'arpent, déduction faite des semences)	11,93	9,07	11,27	7,95	20,07	10,49	18,92	6,22	42,60	13,85	27,35	6,51

Figure 11



Les résultats obtenus sont significatifs : quel que soit le mode d'acquisition du sol, les efforts à consentir pour le remboursement de la dette sont toujours importants, davantage s'il s'agit d'un achat ou d'un héritage que d'une mise à bail ou d'une concession. Au XVII^e siècle, le prix d'une terre de 90 arpents varie entre 100 et 150 livres ancien cours, ce qui commande une production de 40 à 60 minots de blé et l'ensemencement de 8 à 12 arpents de terre en moyenne. Au XVIII^e siècle, ces proportions s'élèvent à 135 et 435 livres ancien cours, ce qui nécessite, compte tenu des fluctuations du prix du blé à l'époque, une production de 31 à 100 minots de blé et l'ensemencement de 6 à 20 arpents de terre. Au XIX^e siècle, le prix du sol franchit un nouveau seuil, variant alors entre 196 et 1278 livres ancien cours, soit l'équivalent d'une production de 33 à 213 minots de blé et l'ensemencement de 7 à 42 arpents de terre.

En l'absence de sol à concéder, la mise à bail peut paraître à première vue intéressante, du fait qu'elle ne représente que de 3% à 7% des paiements annuels exigés par l'achat. Elle ne doit pas cependant faire illusion : les chiffres indiqués au tableau 16 ne concernent que le fermage, dont les charges sont moins lourdes que dans le cas du bail à moitié où elles progressent au rythme de la production. Par ailleurs, de par sa nature même la mise à bail ne peut être qu'incertaine, le bailleur se réservant la possibilité de reprendre son lot au terme du contrat. Pour le preneur, qui aspire à un établissement définitif et qui ne peut bénéficier d'un héritage ou d'une donation, l'achat paraît être l'unique solution. Bien peu d'habitants ont les moyens de procéder à une telle transaction, du moins dans l'aire seigneuriale. Pour ceux néanmoins que les cantons rebutent et qui souhaitent malgré tout s'établir dans leur paroisse ou une paroisse voisine, proche des parents et des amis, la pratique la plus courante consistera à payer uniquement l'intérêt annuel du capital emprunté, qui se retrouve ainsi transporté de terme en terme, jusqu'à ce qu'il puisse être remboursé⁴⁹. C'est ainsi par exemple, que pour une terre achetée 9 000 livres ancien cours, dont le solde en capital est réduit à 8 000 livres grâce à un versement initial de 1 000 livres acquis par héritage ou autrement, l'habitant ne paiera que 400 livres par année, soit l'intérêt annuel de 5%. Si après 3, 5 ou 10 ans il n'est toujours pas en mesure de rembourser le capital, il renouvellera l'emprunt aux mêmes conditions. Pour le vendeur, qui recherche une rente stable, l'affaire est intéressante, tout autant que pour l'acheteur qui réussit ainsi à diminuer ses paiements annuels, quitte à les répartir sur une plus longue période de temps. Pratiquée comme telle, cette technique ramène à moins de 76 minots équivalents-blé par année la production requise par l'achat soit, à peu de choses près, les sommes qu'il faudrait consentir pour une location, ou un peu plus du double de ce qu'exigerait la concession si la terre était disponible. Rien d'étonnant, dès lors, à ce que l'on ait préféré s'établir dans les seigneuries plutôt que dans les cantons, où l'on aurait pu pourtant amortir l'achat d'une terre beaucoup plus rapidement.

En optant pour l'aire seigneuriale, l'habitant se rend sensible à la conjoncture : deux ou trois années de mauvaises récoltes, une contraction brusque du marché, et c'est la crise⁵⁰. Les paiements sont retardés, les arrérages s'accumulent et la dette foncière s'accroît, alourdie souvent d'un nouvel emprunt qu'il faudra également rembourser à même le produit de la ferme. Si l'exploitant dispose de suffisamment de terre, les difficultés seront moindres : il lui suffira de vendre un lopin ou de procéder à de nouveaux défrichements. Dans le cas contraire, il lui faudra procéder à une location temporaire qu'il conviendra souvent de rembourser à même le produit de la récolte. Dans tous les cas cependant, la transition restera difficile, du fait qu'à des coûts fonciers accrus ne correspond pas toujours une hausse équivalente des profits, surtout si ceux-ci proviennent d'une production sensible aux fluctuations du marché.

La solution viendra à la fois du système de culture, que l'habitant transforme radicalement dès le premier tiers du XIX^e siècle, et de l'exode rural, qu'il encourage dès



ÎLE-AUX-
COUDRES



Figure 1

1830-1840. Dans le premier cas, il s'agira d'accroître et de stabiliser les revenus en vue d'éviter l'endettement, dans le second, de préserver l'intégrité du lot en vue de se garantir une base suffisante de travail, essentielle à la rentabilité de la ferme. Il profite donc de l'évolution du marché intérieur pour diminuer sa production de blé, dont une partie se retrouve comptabilisée dans les redevances, et s'engager dans une production diversifiée moins menacée par les variations de la conjoncture et surtout moins sujette aux spéculations seigneuriales. Parallèlement, il généralise les pratiques successorales acceptées par le groupe, en les appliquant cette fois à l'établissement temporaire sur un lot ou à l'émigration permanente vers les cantons, la ville ou les États-Unis. De sorte que conclure à un quelconque atavisme de sa part pendant la période paraîtrait pour le moins abusif. L'habitant témoigne au contraire d'un réflexe économique particulièrement vif qui lui permettra non seulement de s'adapter aux exigences du contexte dans lequel il vit, mais de participer activement au processus de modernisation de l'appareil économique et social du Bas-Canada.

CONCLUSION

Dans la première moitié du XIX^e siècle, l'agriculture seigneuriale subit une transformation profonde commandée par la modification de rapports fonciers qu'entraîne l'évolution démographique et sociale. Le territoire étant alors presque entièrement occupé, l'établissement rural se fait à prix fort, d'autant plus que l'achat et la mise à bail dominent les modes d'acquisition du sol et que les exigences seigneuriales augmentent, dues surtout aux ambitions nouvelles qui animent les titulaires de fiefs.

Pour faire face à l'accroissement de ses coûts d'immobilisation et préserver l'intégrité de sa base spatiale de travail, l'habitant diversifie ses cultures et s'engage dans un système complexe d'exode rural inspiré des pratiques successorales. La production de blé diminuant, les revenus seigneuriaux menacent également de baisser. Il s'ensuit une vive réaction idéologique de la part des groupes dominants, qui encouragent alors le retour à un type d'agriculture traditionnelle centrée sur la satisfaction du marché extérieur plutôt qu'intérieur. De là à conclure au caractère déficient du système de production pratiqué dans les seigneuries, il n'y avait qu'un pas, que beaucoup franchiront même si dans les faits les réactions de l'habitant sont positives et directement liées aux besoins nouveaux qu'entraîne la hausse des coûts fonciers.

Par conséquent, interpréter les transformations de l'agriculture dans la première moitié du XIX^e siècle comme l'évidence d'une « crise agricole » ne tient pas. Dans l'état actuel de nos connaissances, mieux vaudrait poser une tout autre hypothèse, plus ouverte cette fois aux conditions nouvelles dans lesquelles évolue l'habitant à l'époque.

NOTES

¹ Voir : COURVILLE, S. (1980), La crise agricole du Bas-Canada, éléments d'une réflexion géographique. *Cahiers de Géographie du Québec*, vol. 24, n° 62, p. 193-224.

² Les deux plus importantes enquêtes agricoles de la première moitié du XIX^e siècle sont l'enquête Taschereau (1815) et l'enquête Taché (1850).

³ D'après les inventaires de P.G. Roy.

⁴ C'est le cas notamment dans les seigneuries de Vaudreuil et de la Rivière-du-Chêne, où des mariages mixtes se contractent entre 1830 et 1854.

⁵ Ce démembrement coïncide avec l'expansion du marché du bois. Comme les activités d'amont de l'activité forestière s'accommodent mal des frontières seigneuriales, il n'est pas impossible que les capitaux britanniques aient cherché à quitter l'aire seigneuriale pour les secteurs périphériques, où l'ouverture récente des cantons favorise les défrichements.

⁶ Il en coûtera 250 livres à Aimé Massue pour obtenir les arrérages dûs à l'héritière de Thomas Barrow dans les seigneuries de Bonsecours et de Saint-Charles. Voir : Lapalice, O.M.H. (1930). *Histoire de la seigneurie Massue et de la paroisse Saint-Aimé*. Fonds Malchelosse, p. 130.

⁷ Dans la seigneurie de la Rivière-du-Chêne, par exemple, Antoine Lefebvre de Bellefeuille, grand voyer du district de Trois-Rivières, obtient le 1/3 du fief en épousant l'une des filles Dumont en 1793. Plus au sud, Jean Dessaulles obtient la seigneurie de Saint-Hyacinthe en vertu des dispositions testamentaires laissées par son cousin, décédé en 1814. Quant à Joseph Masson, il obtient son titre de seigneur par l'achat de la seigneurie de Terrebonne en 1832.

⁸ Joseph Masson est nommé au Conseil législatif en 1834, soit deux ans après l'achat de sa seigneurie. Jean Dessaulles est élu député en 1817, soit quatre ans après l'obtention de son fief; peu instruit et peu doué pour le verbe, il n'en sera pas moins réélu en 1829 et nommé au Conseil législatif en 1832.

⁹ Avant d'être seigneur en 1833, Aimé Massue a été député en 1825 et nommé commissaire par la législature en 1830 pour l'ouverture d'un chemin entre Varennes et Beloeil.

¹⁰ Dans Beauharnois, Ellice a son agent d'affaires, tout comme Masson dans Terrebonne et Dumont dans la Rivière-du-Chêne. À noter en outre qu'avant d'hériter de la seigneurie de Saint-Hyacinthe, Jean Dessaulles jouait ce rôle pour le compte de son cousin.

¹¹ *Depuis longtemps, rappelle Durham, chaque année, des jeunes gens de la partie française du Bas-Canada émigrent en grand nombre vers les Etats du Nord de l'Union américaine où ils sont hautement estimés comme manoeuvres, où ils gagnent de bons salaires et reviennent en général à la maison quelques mois ou quelques années plus tard avec leurs épargnes.* (Le rapport Durham, p. 112). En se basant sur un échantillon de 16 paroisses du diocèse de Québec retenues par un comité spécial de la législature pour étudier le phénomène en 1849, Yolande Lavoie (1972, p. 46-49) estime à 3,4% de la population le taux d'émigration pour ce secteur. Dans le diocèse de Montréal, il s'élèverait à 2,1% en moyenne. Au total, près de 30 000 personnes auraient quitté le Bas-Canada entre 1844 et 1849. En 1857, un nouveau comité est chargé d'étudier la question. L'échantillon cette fois regroupe plus de 60 paroisses et townships et indique un taux moyen d'émigration de 5,4% pour l'ensemble du Bas-Canada, ce qui porterait le nombre des départs à plus de 44 000 pour cette seule année.

¹² Le peuplement à l'ouest de Montréal aurait favorisé la traite clandestine des fourrures. L'administration coloniale française acceptera pourtant qu'une mission indienne s'installe à Oka, ce qui sera chose faite à l'hiver 1721-1722. Mais il faudra attendre encore 60 ans avant que ne s'amorce le peuplement blanc.

¹³ Aux termes de son acte de concession, le seigneur est tenu de concéder les terres. Cette obligation, confuse au début de la colonisation, devient claire avec les arrêts de Marly (1711), qui obligent même de concéder aux mêmes droits imposés que sur les terres déjà concédées dans les seigneuries.

¹⁴ C'est le cas, par exemple, à Montréal en 1654-1655 où la Société Notre-Dame verse en moyenne 460 livres aux colons sous réserve expresse de leur établissement définitif dans la seigneurie, sans quoi il leur faudra les remettre au seigneur. (Trudel, 1976, p. 209). Il s'agit là, évidemment, d'un exemple excessif limité dans le temps et dans l'espace. Dans la plupart des cas les gratifications se limitent à un total de moins de 5 ou 10 livres, une quarantaine tout au plus. Aux XVII^e et XVIII^e siècles, les sursis varient de 1 à 3 ans, s'ajoutent aux diverses formes d'aide à la famille que consent l'État et qui peuvent s'élever à 300 ou 400 livres selon le nombre d'enfants.

¹⁵ D'après les baux de concession conservés aux archives du Séminaire de Saint-Sulpice de Montréal. En sol sulpicien, le tarif des redevances est fixé dès le premier tiers du XVIII^e siècle, en vertu d'un ordre express du roi confirmé par Beauharnois et Hocquart après entente avec le Séminaire. Il ne sera pas modifié après la Conquête. Ce n'est pas le cas dans la seigneurie de la Rivière-du-Chêne, où l'on observe de fortes augmentations de taux entre la fin du XVIII^e siècle et le premier tiers du XIX^e siècle.

¹⁶ D'après un pamphletaire de l'époque, Clément Dumesnil (1849), qui cite de nombreux exemples de telles pratiques.

¹⁷ Cité dans GÉRIN-LAJOIE, A. (1862), *Jean Rivard, le défricheur*. Montréal, HMH, éd. 1977, p. 162.

¹⁸ D'après des actes de ventes consultés au Bureau d'enregistrement du comté des Deux-Montagnes.

¹⁹ Dans son étude des débuts du régime seigneurial, Trudel (1974) rapporte plusieurs cas de pratiques spéculatives reliées au sous-arrentement. Pour leur emplacement de 20 × 29 pieds dans la Basse-Ville de Québec, par exemple, les Jésuites paient 3 sols de cens aux Cent-Associés. Ils le reconcèdent à Martin Provost pour une rente annuelle de 100 sols (5 livres ancien cours). De même, dans Sillery, Jean-Paul Godefroy, qui détient 98 arpents de terre pour une redevance annuelle de 2,5 livres, en sous-arrente 60 arpents contre une rente annuelle de 7 livres, soit un bénéfice annuel de 4,5 livres.

²⁰ Dans la seigneurie du Lac-des-Deux-Montagnes, par exemple, 1 037 censitaires font une demande de terre entre 1780 et 1847. De ce nombre, 849 obtiennent un lot, 134 en obtiennent deux, 39 en obtiennent trois et 15 en obtiennent entre quatre et neuf. D'après les baux de concessions conservés au Séminaire de Montréal.

²¹ On trouvera une bonne description du contenu des baux et de leur fréquence au XVII^e siècle dans les ouvrages de Marcel Trudel et de Louise Dechêne. Signalons seulement que ceux-ci peuvent être consentis à titre « d'usage et de jouissance » (sans prix ni part de moisson), de « fermage » (ce sont les baux « à prix fixe » que l'on consent moyennant une rétribution en argent ou en nature) et de « métayage » (ce sont les baux « à moitié » ou « à tiers », qui stipulent que le bailleur et le preneur se partagent équitablement les dépenses et les revenus).

²² D'après les relevés de Marcel Trudel (1974).

²³ Lettres des curés des paroisses du Bas-Canada, 1821, rapporté par Maurice Séguin (1970, p. 174-175).

²⁴ En 1844, par exemple, on dénombre 114 496 « occupants de terre » dans le Bas-Canada, soit 16,4% de la population totale. En 1860, six ans après l'abolition du système seigneurial, il n'en reste plus que 105 671, soit 9,5% de la population totale. À cette époque le mouvement migratoire est bien engagé et les campagnes ont retrouvé un équilibre relatif.

²⁵ Dans ce recensement, les données relatives à la location de terre sont fournies par paroisse. Il nous a donc fallu les regrouper par seigneurie, ce qui réduit quelque peu la valeur du bilan puisque les limites administratives des paroisses ne coïncident pas toujours avec celles des seigneuries. Mais réparties à l'échelle du territoire, elles autorisent une vision assez fine du problème. Une autre difficulté réside dans le fait que le recensement fournit des données globales, incluant les villages et les côtes. Il devient difficile, en ce cas, de distinguer la part de l'un et de l'autre, sinon par comparaison avec des secteurs où l'habitat groupé est de moindre importance. Enfin, par son contenu et sa présentation, le recensement ne permet d'établir ni la répartition statistique des types de bail, ni la propriété du lot, de sorte que l'on ignore qui du seigneur, du marchand ou du voisin loue ses terres.

²⁶ La seigneurie de la Rivière-du-Chêne est mise en valeur à partir des années 1750-1755. Le papier terrier indique que plus du 1/3 des terres sont vendues dans les trois ans suivant leur concession. À l'époque où Antoine Lefebvre de Bellefeuille devient seigneur (1793), les arrérages sont de 7, 8 ou 10 ans. Il n'hésite pas à les vendre aux marchands locaux qui en réclament le paiement dans l'année qui suit sans quoi l'affaire est menée en cour. Beaucoup d'habitants devront hypothéquer leur terre ou vendre une partie de leur lot pour éviter ces poursuites. Quant aux spéculations de l'habitant lui-même, on peut en saisir toute l'importance à travers l'histoire d'un lot, le n° 375 du terrier (n° 405 du cadastre actuel de la paroisse de Saint-Augustin). Concéder à A. Tverne en 1790, il est vendu en 1795 à André Desbiens qui le revend à son tour à André Amaringher en 1797. Louis Charrette l'acquiert en 1799 et le revend quelques années plus tard à Toussaint Dufresne, fils, pour la somme de 4 700 livres. Dufresne l'échange aussitôt avec Pierre Saint-Antoine qui le vend à Charles Louveteau en 1814 au prix de 8 000 livres. En 1816, Louveteau le cède à un parent, J.B. Richer, pour 9 000 livres. Jusque là intact, le lot est fragmenté une première fois en 1819 quand Richer vend à Antoine Prône une superficie de 11 arpents et 5 perches moyennant 600 livres. En 1826 un autre lopin de terre de 9 arpents et 7 perches est vendu à J.B. Binette. Des 90 arpents du début, le lot n'en compte plus qu'un peu moins de 70. D'après le papier terrier de la seigneurie.

²⁷ L'indemnité que recevra en fait chaque seigneur représente l'intérêt de 6% du capital formé du produit annuel des lods et ventes dans sa seigneurie, évalué sur 10 ans, entre 1844 et 1854.

²⁸ Ces résultats ne tiennent compte que de l'évaluation des enquêteurs, non des décisions ultérieures de la Cour seigneuriale qui donnera suite souvent aux réclamations des seigneurs, mais qu'il est impossible d'appliquer à une répartition moyenne par lot.

²⁹ Dans les fiefs sulpiciens, la tenure des terres est régie par une ordonnance de 1840 qui prévoit l'extinction graduelle des droits seigneuriaux. Les droits casuels n'y seront pourtant abolis que 19 ans plus tard, par l'Acte d'amendement seigneurial de 1859.

³⁰ D'après Marcel Trudel, Louise Dechêne, et des actes de ventes conservés aux archives du Séminaire de Montréal.

³¹ C'est le cas par exemple d'un certain Michel Payement, cultivateur du « Petit-Brulé » (paroisse de Saint-Eustache, seigneurie de la Rivière-du-Chêne), qui décide, en 1822, de vendre l'un de ses deux lots à Gabriel Lefebvre, forgeron du village, pour 1 000 livres (environ 170 \$). Le lopin de terre (3 × 24 arpents) ne porte pas de bâtiments. Le vendeur s'y réserve toutefois la coupe de bois sur 21 arpents, un droit de passage et la possibilité de « semer le terrain qu'il n'étayera pendant une année », jouissance qui impliquera le paiement au prorata des cens et rentes. Cette seule réserve en dit long sur les raisons qui ont pu motiver la vente : si le vendeur avait voulu se départir d'un lot de surplus, il ne l'aurait sans doute pas introduite au contrat. Son souci de conserver un espace de coupe et un terrain de culture semble plutôt traduire un besoin financier temporaire que la vente du lot doit combler. « Acte de vente de Michel Payement à Gabriel Lefebvre, 25 février 1822 », Min. Not. P.J. Payement.

³² La terre, au XIX^e siècle, a souvent servi de garantie de créances. C'est le cas notamment en 1841 quand le même Gabriel Lefebvre (voir note 31) devenu capitaine de milice et débiteur de Thomas Richer, « voyageur » de la paroisse de Saint-Eustache, s'acquitte d'une dette en transportant une somme de 300 livres ancien cour à prendre la plus forte somme à lui que William Gacer, cultivateur de la paroisse de Saint-Benoît sur le prix d'une terre qu'il lui a vendu... pour le Cépionnaire retirer et percevoir ladite somme... du dit William Gacer ou autre qu'il appartiendra sur bon simple reçu, dans le mois de septembre de l'année prochaine. En d'autres termes, pour s'acquitter d'une dette envers son créancier, le débiteur lui remet le solde du prix de vente d'un lot cédé quelques années auparavant, lequel créancier pourra effectuer une saisie sur le bien du tiers si celui-ci ne peut rembourser sa dette au moment prévu. « Cession de Gabriel Lefebvre à Thomas Richer, 23 août 1841 », Min. Not. F.E. Globensky.

³³ L'État les abandonnera aux seigneurs. Ces terres ne comprennent pas les domaines seigneuriaux.

³⁴ La seigneurie de Montarville, jusque là propriété de René Labruere et X. Beaubien, est acquise pour moitié par Henry des Rivières et François-Pierre Bruneau, avocat de Montréal, le 8 août 1829. En 1854, suite à diverses transactions, elle appartient en toute propriété à Théophile Olivier Bruneau, frère du précédent. D'après P.G. Roy (1928, IV, p. 215 s.).

³⁵ Ces prêts sont consentis par le seigneur, le curé, un parent, un ami, le marchand, un habitant aisé ou le notaire lui-même. Les taux de 5% s'appliquent surtout aux XVII^e et XVIII^e siècles. Au XIX^e siècle, les taux s'élèvent à 6%.

³⁶ Expression courante qui figure dans la plupart des actes que nous avons consultés. Si l'habitant ne peut rembourser la somme prévue au moment prévu, le prêteur peut n'exiger que l'intérêt annuel dû, reportant le solde d'un an chargé de l'intérêt convenu. La durée du contrat s'en trouve allongée d'autant.

³⁷ Vers 1850, le notaire Globensky s'affichait comme le prêteur officiel de la seigneurie, tirant les fonds de ses réserves personnelles et des biens seigneuriaux qu'il administrait. Ses pratiques étaient ou ne peut plus douteuses : sur un prêt éventuel de 1 500 livres, 1 000 livres devaient être remboursées comptant et 500 livres sous forme de rente viagère payable à lui, son épouse ou Virginie Dumont, selon l'origine des fonds. D'après Reid, W.S. (1947), *The Habitant's Standard of Living on the Seigneurie Des Mille-Isles, 1820-1850. Canadian Historical Review*, sept., p. 266-279.

³⁸ On sait, en effet, que la Coutume de Paris prévoit un partage égalitaire des biens roturiers entre les héritiers. Par ailleurs, en 1745, une ordonnance royale interdit aux habitants de construire leurs maisons à moins de 15 perches afin, est-il précisé, de mettre fin à l'émiettement des héritages, facteur principal des crises agricoles dans l'aire seigneuriale.

³⁹ En 1725, par exemple, aucune des 71 rotures de l'île d'Orléans ne contient plus d'une maison (Harris, 1968, p. 133). En outre, si l'on se base sur les dénombrements de seigneuries de 1730, on réalise que l'occupation à raison d'une maison à toutes les 20 ou 30 perches reste la norme dans toute la colonie (Dechéne, 1974, p. 295).

⁴⁰ D'après des recherches effectuées au Bureau d'enregistrement du comté des Deux-Montagnes.

⁴¹ Louise Dechéne (1971, p. 180), par exemple, évalue à 10% ou 14% la part de revenu brut que l'habitant verse au seigneur. Si la terre ne produit que 50 ou 100 minots de grain, ces charges absorbent la presque totalité de l'épargne.

⁴² Le calcul est basé sur le produit estimé des droits et servitudes seigneuriaux rapporté au nombre de familles, donc de chefs d'exploitation ou de censitaires-exploitants dans la seigneurie. Il n'inclut pas le produit de la vente de rotures et l'intérêt que le seigneur peut en obtenir, ni les dépenses du moulin, qui sont à la charge du seigneur et non du censitaire. Pour une estimation complète des revenus seigneuriaux, voir : Harris, R.C. (1968, p. 78). Le prix du blé est évalué alors à 2 1/2 livres le minot en moyenne.

⁴³ Dans sa thèse, Séguin (1970, p. 180-181) avance même des taux de 10 \$, 12 \$ et 15 \$ et ce, uniquement pour les cens et rentes. Au recensement de 1842, dans les seigneuries du comté des Deux-Montagnes, les taux varient de 30 à 90 livres et plus (7,50 \$ à 22,50 \$). *Recensements du Canada*, Bob. C-728, C-729.

⁴⁴ En 1792 une proclamation informe que l'on pourra obtenir une terre dans les cantons moyennant le remboursement des frais d'arpentage et d'émission des lettres patentes. En 1796, un lot de 200 acres ne coûte que 7 piastres. Mais l'habitant ne répond pas à l'offre. Le sol seigneurial est encore abondant et les cantons sont encore difficiles d'accès. Encouragé par son élite, religieuse surtout, il abandonne ces nouveaux territoires aux intérêts britanniques. Il s'ensuit une spéculation effrénée, qui taxe lourdement l'établissement rural. Vers 1820, une bonne terre se vend 6 \$ ou 7 \$ l'arpent dans les cantons. En 1826, l'état décide d'intervenir en procédant à une vente aux enchères doublée de facilités de paiement. Le prix des terres est alors établi à 0,70 \$ l'acre, payable en 4 versements annuels, sans intérêt, à raison d'une rente annuelle rachetable de 5%. En 1837, on ne tolère plus que la vente au comptant. En 1838, le prix est fixé à 0,80 \$ l'acre sauf dans la vallée de

l'Outaouais et dans la région du Saint-François où il atteint 1,20 \$ l'acre. En 1849, les prix sont abaissés à un taux variant de 0,40 \$ à 0,80 \$ l'acre, sauf au Saguenay où il est réduit à 0,20 \$ l'acre pour 1849 seulement.

⁴⁵ En principe, les exigences seigneuriales sont fixées à perpétuité par contrat. Le « titre novel » survient lorsqu'il y a mutation de seigneurie, augmentation de la superficie du lot ou quand la terre est abandonnée et réunie au domaine pour être de nouveau concédée. Il n'est pas propre à la période d'après 1760. Trudel (1974) en signale l'existence même dans la première moitié du XVII^e siècle. Mais après 1760, il devient plus fréquent, les seigneurs cherchant à s'accorder à l'évolution du contexte économique.

⁴⁶ Par l'Acte seigneurial de 1854, les cens et rentes sont maintenus à titre de « rentes constituées », qui transforment leur valeur (en sols et en blé) en « dollars », le prix du blé étant fixé à 6s 3d courants le minot. Ces « rentes » représentent l'intérêt fixe de 6% de la valeur capitalisée, également fixe du lot. Le censitaire peut la racheter en acquittant le capital. Elles s'appliquent non pas sur les taux théoriques fixées par la norme juridique mais sur les taux en usage pendant les 14 années précédant l'évaluation, retranchement fait des deux plus fortes et des deux plus faibles. Les arrérages de 5 ans sont maintenus. *Statuts refondus pour le Bas-Canada*, 1861, chap. 3, art. 10, 26, 33 et 58.

⁴⁷ On obtient la moyenne par lot en divisant le produit annuel des cens et rentes par le nombre d'unités de références inscrites dans les cadastres abrégés des seigneuries de 1861-1863. La superficie de chaque unité est précisée ainsi que son propriétaire. Comme cette redevance s'applique au sol et non à la personne, le calcul permet d'obtenir le taux moyen des cens et rentes sur la censive moyenne. En règle générale, les lots de « côtes » sont plus nombreux que les lots de « village » (80%-20%). Le taux obtenu constitue donc une bonne approximation de ceux qui étaient effectivement exigés sur les lots de côtes.

⁴⁸ Le blé est surtout comptabilisé dans les cens et rentes et dans la banalité. Plus sa production et son prix augmentent, plus les prélèvements sont élevés. Pour avoir une idée exacte des redevances appliquées à un lot, il faut donc tenir compte à la fois des fluctuations du marché et du volume de la production qu'il faudra faire moudre.

⁴⁹ D'après des actes notariés conservés au Bureau d'enregistrement du comté des Deux-Montagnes.

⁵⁰ Dans le premier tiers du XIX^e siècle, les accidents conjoncturels sont nombreux : épidémies de la mouche à blé, disettes, mauvaises récoltes dues à de piètres conditions climatiques, épidémies de choléra liées à l'immigration, etc.

BIBLIOGRAPHIE

- BAILLARGEON, G. (1963) *L'abolition du régime seigneurial, (1820-1854)*. Thèse de Ph. D., Université de Montréal, non publ.
- BOURQUE, G. (1970) *Question nationale et classes sociales du Québec, 1760-1840*. Montréal, Parti pris, 350 p.
- CHARBONNEAU, H. (1973) *La population du Québec : études rétrospectives*. Trois-Rivières, Les Éditions du Boréal Express, 110 p.
- CHARBONNEAU, H. (1975) *Vie et mort de nos ancêtres*. Montréal, Les Presses de l'Université de Montréal, 268 p.
- COURVILLE, S. (1975) Les caractères originaux de la Conquête du sol dans les seigneuries de la Rivière-du-Chêne et du Lac-des-Deux-Montagnes, *Revue de Géographie de Montréal*, vol. XXIX, n° 1, : 41-60.
- DECHÈNE, L. (1971) L'évolution du régime seigneurial au Canada, *Recherches sociographiques*. Vol. XII, n° 2, : 143-183.
- DECHÈNE, L. (1974) *Habitants et marchands de Montréal au XVII^e siècle*. Montréal, Plon, 588 p.
- DUMESNIL, C. (1849) *De l'abolition des droits seigneuriaux au Canada et sur le meilleur mode à employer pour accorder une juste indemnité aux seigneurs*. Montréal, Starke, 51 p.
- GÉRIN-LAJOIE, A. (1874) *Jean Rivard le défricheur, Jean Rivard économiste*. Rééd. 1977, Montréal, Hurtubise HMH, 400 p.
- HARRIS, R.C. (1968) *The Seigneurial System in Early Canada*. University of Wisconsin et Presses de l'Université Laval, 2^e édition, 247 p.
- HARRIS, R.C. et WARKENTIN, J. (1974) *Canada Before Confederation, a Study in Historical Geography*. N.Y., Oxford University Press, London, Toronto, 388 p.
- HENRIPIN, J. (1971) De la fécondité naturelle à la prévention des naissances : l'évolution démographique au Canada français depuis le XVII^e siècle. In M. Rioux et Y. Martin, éd., *La Société canadienne française*, Montréal, Hurtubise HMH, : 215-226.

- Journaux de l'Assemblée législative du Canada, 1846, Appendice D. Recapitulation by district and counties of the Returns of the Enumeration of the inhabitants of lower Canada (obtain in the year 1844) under the Provincial Act 7th Victoria, cap. 24, Montréal, Stewart Derbshire & Georges Desbarats, 1846.*
- LAVOIE, Y. (1972) *L'émigration des Canadiens français aux Etats-Unis avant 1930*. Montréal, Les Presses de l'Université de Montréal, 87 p.
- Le rapport Durham*. Trad. D. Bertrand et A. Desbiens; introduction et appareil didactique de D. Bertrand et A. Lavallée. Montréal, Les Éditions Sainte-Marie, 1969.
- Les statuts refondus pour le Bas-Canada, 1861*. Québec, 1861.
- Lettres des cures des Paroisses du Bas-Canada, dont il est fait mention dans le cinquième Rapport du Comité Spécial sur les Terres incultes de la Couronne*. Ed. 1823.
- LEWIS, F., Mc Innis, M. (1980) The Efficiency of the French-Canadian Farmer in the Nineteenth Century. *The Journal of Economic History*, vol. XL, Sept : 497-514.
- LYMBERNER, P. (1790) *List of Old Subjects Proprietors of Fiefs and Seigneuries in the Province of Quebec*. A.P.C., MG11, Q. Series, vol. 49, : 183-191.
- MASSON, H. (1972) *Joseph Masson, dernier seigneur de Terrebonne*. Montréal, Henri Masson, 354 p.
- NISH, C. (1968) *Les bourgeois-gentilshommes de la Nouvelle-France, 1729, 1748*. Montréal, Fides, 202 p.
- OUELLET, F. et HAMELIN, J. (1962) *La crise agricole dans le Bas-Canada, 1802-1837*. Société historique du Bas-Canada, rapport 1962, : 17-33.
- OUELLET, F. (1971) *Histoire économique et sociale du Québec, 1760-1850*. Montréal, Fides, 2 vol.
- OUELLET, F. (1972) *Éléments d'histoire sociale du Bas-Canada*. Montréal, Hurtubise HMH, Montréal, 379 p.
- OUELLET, F. (1976) *Le Bas-Canada 1791-1840*, Ottawa, Éditions de l'Université d'Ottawa, 541 p.
- OUELLET, F. (1977) Propriété seigneuriale et groupes sociaux dans la Vallée du Saint-Laurent (1663-1840). *Revue de l'Université d'Ottawa*, vol. 47, nos 1-2, : 182-213.
- OUELLET, F. (1980) Libéré ou exploité ! Le paysan québécois d'avant 1850. *Histoire sociale*, vol. XIII, n° 26, : 339-368.
- PAQUET, G. et WALLOT, J.P. (1971) Le Bas-Canada au début du XIX^e siècle : une hypothèse. *Revue d'histoire de l'Amérique française*, vol. 25, n° 1, : 39-61.
- PAQUET, G. et WALLOT, J.P. (1972) Crise agricole et tensions socio-ethniques dans le Bas-Canada, 1802-1812 : éléments pour une réinterprétation. *Revue d'histoire de l'Amérique française*, vol. 26, n° 2, : 185-237.
- PAQUET, G. et WALLOT, J.P. (1976) Les inventaires après décès à Montréal au tournant du XIX^e siècle, préliminaires à une analyse. *Revue d'histoire d'Amérique française*, vol. 30, n° 2, : 163-221.
- PARIZEAU, G. (1976) *Les Dessaulles, seigneurs de Saint-Hyacinthe*. Montréal, Fides, 159 p.
- PARKER, W.J. (1959) A new look at unrest in Lower Canada in the 1830's. *The Canadian historical Review*, n° 40, : 209-218.
- QUÉBEC, Imprimeur de Sa Très Excellente Majesté la Reine (1863) *Cadastrés abrégés des seigneuries de Montréal, Trois-Rivières, Québec et de la Couronne*. Québec, Stewart Derbshire et Georges Desbarats, 7 vol.
- Recensements et retours statistiques du Bas-Canada. 1831, Bob. C-723, 1842, Bob. C-728, C-729. Recensements du Canada, 1871, vol. IV.*
- REID, W.S. (1947) The Habitant's Standard of Living on the Seigneurie des Mille-Isles, 1820-1850. *The Canadian Historical Review*, sept., : 266-278.
- ROY, P.G. (1927-1929) *Inventaire des concessions en fief et seigneurie, foy et hommage, aveux et dénombrements (1623-1861)*. Beauceville, L'Eclaireur, 6 vol.
- SÉGUIN, M. (1970) *La nation « canadienne » et l'agriculture (1760-1850)*. Trois-Rivières, Les Éditions du Boréal Express, 279 p.
- Terrier général de la seigneurie des Mille-Isles ou Rivière-du-Chêne, Paroisse Saint-Eustache, commencé le 11 novembre 1800*. Collection privée de Robert-Lionel Séguin.
- TRUDEL, M. (1974) *Les débuts du régime seigneurial au Canada*. Montréal, Fides, 328 p.
- TRUDEL, M. (1976) *Montréal, la formation d'une société, 1642-1663*. Montréal, Fides, 328 p.
- WALLOT, J.P. (1973) *Un Québec qui bougeait [...]*. Trois-Rivières, Les Éditions du Boréal Express, 345 p.

CARTOGRAPHIE

Conception graphique : Louise MARCOTTE, Denis HÉBERT.
Réalisation graphique : Denis HÉBERT.