



Laurentian University
Université Laurentienne

Bureau des services de recherche

Fonds de recherche de l'Université Laurentienne Membres retraités, Membres chargés de cours et Maîtres de conférences (FRUL-R)

Formulaire A : Projet de recherche

*Aucune page supplémentaire ne peut être ajoutée au présent formulaire, lequel doit être dactylographié dans la version finale soumise au comité.

Nom : Guy Gaudreau

Département : Histoire

Faculté : Sciences sociales

Titre du projet proposé :

LES PROMESSES DE VENTE EXAMINÉES À PARTIR DU CAS DU VILLAGE DE VILLERAY : UN MÉCANISME MÉCONNU D'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ POUR LES MOINS NANTIS DE MONTRÉAL

MONTANT TOTAL DEMANDÉ 2421\$

Prière de répondre aux questions suivantes. Écrire s.o. si la question ne s'applique pas. Des réponses incomplètes pourraient entraîner des délais ou un rejet de la demande.

Allez-vous utiliser des animaux dans ce projet ? S.O.

Si oui, quelles espèces ? S.O.

Allez-vous avoir besoin de l'animalerie ? S.O.

Planifiez-vous d'utiliser des matériaux radioactifs ou biodangereux ? S.O.

Allez-vous avoir besoin d'espace de recherche additionnel ? NON

Planifiez-vous des entrevues dans votre projet ? NON

Planifiez-vous travailler avec des sujets humains ? NON

Planifiez-vous des essais cliniques dans votre projet ? NON

RECHERCHE : Décrivez à l'aide d'une terminologie non technique, les objectifs de votre projet de recherche et décrivez les grandes lignes de votre approche méthodologique. Décrivez votre recherche qui serait pertinente à cette demande (maximum de 3,5 pages).

Introduction/

Après la forêt, les mineurs du Nord, l'ethnomycologie, l'histoire culturelle, j'ai entrepris des recherches depuis quelques années dans un nouveau champ d'érudition, soit l'histoire urbaine, poursuivant depuis 40 ans une carrière de chercheur plutôt atypique. Précisons à ma défense que ce faisant, je retournais à mes premières amours, moi qui suis urbaniste de formation. Avec un ami, Normand Guilbault, on a mis en ligne en 2017 un site didactique consacré à l'histoire de Montréal, liremaville.com. Parallèlement nous avons collaboré avec le service des archives de la ville de Montréal, en publiant, sur leur site web, deux articles de fond (voir le c.v.). Il y a moins d'un an, nous nous sommes lancés dans un projet de rédiger l'histoire de nos deux quartiers d'adoption, soit celui de Villeray et celui de Rosemont. Des recherches encore en cours nous a amenés à présenter une conférence sur l'histoire de Villeray au très fréquenté Musée de la Pointe-à-Callière le 16 février dernier. La présente demande de subvention s'inscrit dans cette perspective.

Revue littéraire de la recherche pertinente

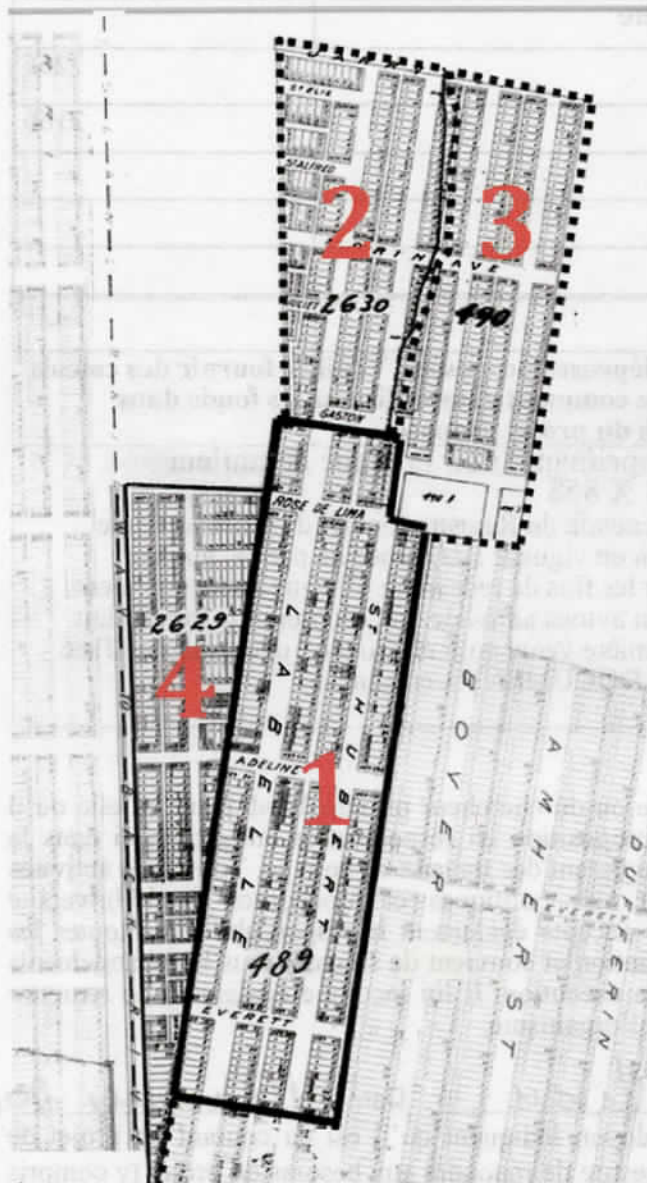
Un des premiers constats que les études préliminaires sur Villeray nous a permis de faire a été d'observer un phénomène jusqu'ici passé sous le radar des spécialistes de l'histoire urbaine (Fougères 2012, Harris, 1996, Linteau, 1992), à savoir l'occupation du territoire par certaines familles quelques années avant l'obtention de leurs titres de propriété en bonne et due forme. Une occupation tout à fait égale –il ne s'agit pas ici de squatteur- mais bel et bien d'individu reconnu par les autorités municipales.

Cette occupation légale de terrain qui incluait la construction par les familles de leur propre maison (et souvent d'une maison de fortune appelée aujourd'hui une *shoebox*) s'effectue en vertu de contrat privé signé devant notaire et qui prend la forme de **promesse de vente** consentie par les sociétés immobilières, propriétaires des terrains. Lors de la signature du contrat, le prix d'achat du terrain et les modalités de paiement du capital et de l'intérêt sont déterminés. Les «promettants acquéreurs» tout en s'y établissant rembourseront peu à peu au cours d'une période maximale de 10 ans et devront prendre charge immédiatement du compte de taxes foncières. Les sociétés immobilières y trouvent leur compte en se débarrassant des comptes de taxes foncières (payer à chaque année les taxes sur 1000 terrains invendus peut représenter une jolie somme au bout de quelques années; voir Lachance, 2009). Les familles ouvrières également en ont profité en ayant accès à la propriété foncière à peu de frais. L'histoire foncière jusqu'ici adoptée par les historiens n'avait pas reconnu ce phénomène, bien que Harris ait bien montré pour la banlieue torontoise la valeur modeste des propriétés attribuées à la classe ouvrière dans les banlieues.

Objectif(s) et méthodologie

Afin de prendre la pleine mesure de ces promesses de vente nous nous proposons de dépouiller systématiquement l'occupation et les ventes de tous les terrains composant le secteur de Villeray. Ce secteur se compose de quatre zones, soit le village de Villeray primitif tel qu'il a existé entre 1896 et 1900 et qui se limitait alors au lot cadastral 489 (composé de 350 terrains qui sont vendus par la Saint-Denis Land Co voir **1**) le territoire qui fut annexé au village en 1900, soit une partie

des terres 2630 (218 terrains, **2**) et 490 (258 terrains, voir **3**, ces deux zones étant la propriété de la compagnie d'assurance Sun Life) et finalement d'un secteur qui a toujours été intimement associé au village de Villeroy, soit la Pointe de Letang, composée du lot cadastral 2629 que possède l'entrepreneur foncier canadien-français Philorum Simard (257 terrains, voir **4**). Au total ce sont 1083 terrains ou lots à bâtir que nous examinerons en s'intéressant au début de leur histoire foncière du tournant du XX^e siècle.



Comme le secteur examiné est assujéti à 3 entrepreneurs ou sociétés immobilières distincts, cela multiplie les possibilités d'observer le recours à ces promesses de vente à l'aide des deux sources foncières. La première gratuite se compose des archives notariales du Québec en ligne. Par chance le notaire de Philorum Simard, Joseph Stanislas Lamarche, y a laissé son greffe de sorte que nous pourrions dépouiller une partie de ses transactions (malheureusement les notaires de la Saint-Denis Land et de la Sun Life n'en ont pas fait autant). L'autre source est constituée des registres fonciers qui occasionnellement mentionnent que la vente du terrain fait suite à l'octroi d'une promesse de vente. La consultation de ces registres sur le site du Registre foncier en ligne du Québec n'est cependant pas gratuite. Nous y téléchargerons pour chacun des 1083 lots d'abord la chaîne des titres telle qu'elle apparaît sous la mention INDEX DES IMMEUBLES et ce, afin d'identifier ensuite le contenu en version manuscrite de la première vente du lot effectuée par la société immobilière impliquée. Dans l'exemple illustré plus bas, il s'agit de l'index des immeubles du lot 489-139 sur lequel on peut noter la vente de la St-Denis Land Co à Louis Lévesque, premier occupant du lot. Cet acte de vente peut ensuite être consulté sur le même site sous son numéro d'enregistrement, soit le 75817 (le surligné en rouge).

INDEX AUX IMMEUBLES

3946 No 489-139

Actes en No 489-139
de l'année de la paroisse des Saints-Nicolas
de l'Église des Immeubles pour le Bureau de la Ville de Montréal
Attesté à Montréal le 30 Avril 1857
Notaire Public
C. J. G. G. G.

NOMS DES PARTIES	Titre de l'Acte	Enregistrement			RADIATION	REMARQUES
		No.	Vol. No.	No.		
Duflasse J. R. val.	Declaration	F	4	23737	8460	
	Vente pour Louis	H	3	36834		
Louise H. reg. à Thérèse H. V.	Vente	B	24	38358	11153	
D. D. E. à Baxter James	Transport	F	1	39944		
Sherrif de Montréal à Louise H. reg.	Vente	B	27	40933		
		H	3	41210		
Baxter James à Masson P. R. bar.	Transport	F	1	45140	11153	
Thérèse H. V. de	Donation	B	5	53702		creance
Brunswick J. J. à St. Denis Co.	Vente	D	47	73065		
Levesque Louis de		B	47	75817	19616	
		D	54	83897		
Hélie L. J. de	Élig.	L	26	84202	31404	
Thérèse A. de	Vente	D	100	143568		

LA PREMIÈRE VENTE DU LOT TIRÉE DES REGISTRES FONCIERS

N^o 75817

Before Robert Long, Esquire, the undersigned Notary Public for the Province of Quebec, residing and practicing in the city of Montreal. Appeared, the St. Denis Land Company, a body corporate and legal person, having its head office in the said City of Montreal and herein acting and represented by Robert Corvans, its President and Hugh W. Drummond, its Secretary and Treasurer, duly authorized for all the purposes hereof, by the By-Laws of said Company, who have hereby sold and conveyed with legal warranty unto Louis Levesque of Quebec (more precisely in the district of Montreal), Bachelor, present and accepting thereof, Description: That certain lot of land, situated in the Parish of Saint-Nicolas-Basille fronting on St. Hubert Street, and forming part of lot number Four hundred and eighty-nine, on the official plan, and in the books of references of the said Parish, and more particularly known on the subdivision plan, duly made and filed of said official lot as subdivision One hundred and eighty-nine and containing twenty-five feet in width by eighty-seven feet in depth, together with all the rights and appurtenances thereto, together with all the rights, mortgages and appurtenances thereto belonging, without any exception or reserve on the part of the Vendor, and of which the Purchaser declares to have perfect knowledge, and which he has bought and received from the Honorable George A. Drummond, Robert Corvans and Hugh W. Drummond, duly sworn before the undersigned Notary on the tenth day of March, eighteen

Importance de la recherche proposée et résultats escomptés
 Jusqu'à maintenant les historiens avaient identifié les seules ventes par tempérament, introduites par le promoteur Ucal-Henri Dandurand au début du XIX^e siècle, pour favoriser l'accès à la

propriété à Montréal(Lachance). Il faudra peut-être aussi tenir compte des promesses de vente. Une fois examinée dans le cadre bien concret du village de Villeray, ces promesses de vente constitueront, je l'espère, une des nouveautés d'un ouvrage que nous comptons publier sur l'histoire de Villeray et de Rosemont.

Références

BÉLIVEAU, Lise, (dir.) *Villeray : une traversée du siècle*, Montréal, Association des Locataires de Villeray, 2000.

DESJARDINS, Yves, *Histoire du Mile End*, Québec, Septentrion, 2017.

FOUGÈRES, Dany (dir.), *Histoire de Montréal et de sa région, tome 1 Des origines à 1930*, Québec, Presses de l'Université Laval, 2012.

FOURNIER, Germain, « Du contrat de promesse de vente », *Les Cahiers de droit*, vol. 1, n°2, avril 1955, p. 149-159.

GAUDREAU, Guy et Normand GUILBAULT, «Le village de Villeray, 1896-1911 : occupation du sol et cadre bâti», conférence donnée le 16 février 2019, Société Historique de Montréal, Musée de la Pointe-à-Callière

GAUDREAU, Guy et Normand GUILBAULT, liremaville.com, site didactique consacré à l'histoire de Montréal mis en ligne en 2017

HARRIS, Richard, *Unplanned Suburbs Toronto's American Tragedy, 1900-1950*, Baltimore, The John Hopkins University Press, 1996.

LAFRANCE, Marie-Hélène, «De l'espace rural à la banlieue industrielle : le quartier Rosemont, 1892-1911», M.A. (histoire) UQAM, 2009.

LAUZON, Gilles, *Pointe-Saint-Charles*, Québec, Septentrion, 2014.

LINTEAU, Paul-André, *Maisonnette ou comment les promoteurs fabriquent une ville, 1883-1918*, Montréal, Boréal, 1981.

LINTEAU, Paul-André *Histoire de Montréal depuis la Confédération*, Montréal, Boréal, 1992.

ROY-BERGERON, Amélie, «Une banlieue tout à fait fashionable : Le village de De Lorimier, 1895-1909», M.A. (histoire) UQAM, 2018

2. Date prévue du début du projet : été 2019

Date prévue de la fin du projet : hiver2020

3. Cas échéant, identifiez les autres organismes de financement où vous avez demandé des fonds pour ce projet :

Organisme	Date de la demande	Montant demandé*

*Veuillez noter si les montants sont confirmés.

4. Si vous n'avez pas fait de demandes à d'autres organismes, indiquez les raisons : Retraité, je dispose de tout le temps voulu pour effectuer moi-même les recherches, l'analyse et la rédaction.

5. Si dans le passé vous avez reçu des fonds du FRUL, veuillez les lister à partir du plus récent, en vous limitant aux deux derniers :

Année	Titre du projet	Montant reçu
2015	Aide à la publication de l'ouvrage <i>Mine, travail et société Kirkland Lake</i> , Sudbury, Prise de parole, 2016, 307 p.	5000\$
2013	«Numérisation et droit de reproduction du <i>Northern News</i> , 1934-1942 Comme l'attestait ma demande FRUL-2015 le rapport de subvention 2013 a été remis.	3596\$

NOTE : À la fin d'un projet, vous devez remplir un rapport de projet de recherche. Si vous ne l'avez pas encore fait, attachez votre rapport à cette demande (cf. le formulaire du rapport plus bas).

BUDGET

Sommaire des dépenses proposées *Chaque dépense doit être justifiée.	\$ Montant
1. Coût du personnel : cela inclut les salaires des assistant(e)s, étudiant(e)s et aides techniques ou professionnelles (incluant le 15 % pour les avantages sociaux)	
2. Frais de déplacement et allocation journalière	
3. Fournitures	255
4. Matériel et service	2166
5. Coûts de la publication	
6. Achat ou location d'équipement	
7. Autre (spécifiez) :	
MONTANT TOTAL DE LA DEMANDE	2421
Explications et justifications détaillées des dépenses proposées. Veuillez fournir des calculs ou un estimé de chaque dépense et expliquez comment vous utiliserez les fonds dans chaque catégorie pour atteindre les objectifs du projet proposé.	
2 Achats de trois jeux de cartouche d'imprimante noir et blanc XL 3 X 85\$	
4. Comme le montre la lettre de la directrice générale du Registre foncier du Québec, Mme Stéphanie Cashman-Pelletier, la réglementation en vigueur au Québec ne permet aucune exception à la tarification en usage même pour les fins de recherche. Chaque téléchargement coûtera 1\$, en dépit de la demande que nous lui avons adressée afin d'obtenir un tarif réduit. C'est dire que l'index des immeubles et la première vente pour chaque lot nécessiteront 2166 téléchargements. VOIR DOCUMENT 1 en annexe	

Signatures :

La signature et l'approbation de la chercheuse ou du chercheur principal indiquent qu'elle ou il est prêt à exécuter le travail décrit dans la proposition en respectant le budget établi dans la demande et les règlements et règles éthiques régissant des travaux de ce type. Toutes les activités de recherche se dérouleront conformément aux politiques et procédures de l'Université Laurentienne. La chercheuse ou le chercheur accepte également la responsabilité de toutes les dépenses qui dépassent le montant de la subvention et convient de signaler tous les changements apportés au projet et tous les retards dans son exécution. Il lui incombe également de remettre dans les délais prescrits les rapports exigés par l'organisme.

Demandeur(e) _____

Date : 17 Mars 2019

En signant ce formulaire, la/doyenne ou le doyen indiquent qu'il est au courant du projet de recherche et reconnaît que la faculté sera en mesure de répondre aux besoins du projet (y compris de fournir les locaux nécessaires) s'il est approuvé.


Doyen(ne) de la faculté _____

Date March 18, 2019

N.B. Une liste des propositions acceptées sera affichée sur le site web du Bureau des services de recherche.

DOCUMENT 1

Ministère de l'Énergie
et des Ressources
naturelles

Québec 

Direction générale du Registre foncier

Le 16 janvier 2019

Monsieur Guy Gaudreau
7343, rue Chambord
Montréal (Québec) H2E 1W8

Objet : Demande de tarification réduite

Monsieur Gaudreau,

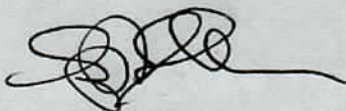
J'ai pris connaissance de la demande que vous m'avez adressée par courrier reçu le 8 janvier 2019 concernant la tarification applicable à la consultation du Registre foncier. Je comprends que vous aimeriez bénéficier d'une tarification réduite pour une recherche historique qui nécessiterait la consultation d'une grande quantité de documents.

Le tarif des droits relatifs à la publicité foncière est prévu à l'annexe 1 de la Loi sur les bureaux de la publicité des droits. L'article 15 de cette annexe établit les droits pour la consultation des registres, plans et autres documents du Registre foncier. Il s'agit d'un tarif légal et aucune exception n'est prévue pour les fins dont vous faites état.

Par conséquent, je ne peux malheureusement pas donner suite à votre demande.

Je vous prie d'agréer, Monsieur Gaudreau, mes salutations distinguées.

La directrice générale du Registre foncier et
Officier de la publicité foncière,



Stéphanie Cashman-Pelletier, avocate



LaurentianUniversity
Université**Laurentienne**

Bureau des services de recherche

Fonds de recherche de l'Université Laurentienne
Rapport de projet : aide à la publication (FRUL-2015)

Mine, travail et société à Kirkland Lake

GUY GAUDREAU,
SOPHIE BLAIS ET KEVIN AUGER



Prise
de parole
AGORA

CURRICULUM VITAE

CRSH

Principales contributions à la recherche 2013-2019

(retraite prise en juillet 2009)

Ouvrages

- R. TREMBLAY, Micheline et Guy GAUDREAU, *Une autre année sera meilleure: un roman inédit de Harry Bernard*, Ottawa, Éditions David, 2013, 252 p.
- R. GAUDREAU, Guy, Sophie BLAIS et Kevin AUGER, *Mine, travail et société à Kirkland Lake*, Sudbury, Prise de parole, 2016, 307 p.

Articles

- R. GAUDREAU, Guy, «La culture musicale des mineurs de Kirkland Lake: un premier aperçu», *Labour/Le Travail*, vol. 72, (automne 2013): 73-98.
- R. GAUDREAU, Guy et Micheline TREMBLAY, «Technique de mise en pages, crise économique et journalisme d'opinion: *Le Courrier de Saint-Hyacinthe* de 1920 à 1938», *Scientia Canadensis Canadian/Scientia Canadensis: Canadian Journal of the History of Science, Technology and Medicine/ revue canadienne d'histoire des sciences, des techniques et de la médecine*, vol. 36, no 2, 2013 : 37-62.
- R. GAUDREAU, GUY et Micheline TREMBLAY, «L'éphémère consécration de *Juana, mon aimée*, roman de Harry Bernard», *MENS, Revue d'histoire intellectuelle et culturelle*, vol. 15 n° 2, (printemps 2015) : 49-83.

GAUDREAU, Guy et Normand GUILBAULT, «Une vue inédite de la Saint-Jean-Baptiste du 24 juin 1925», *Montréal en tête*, no 67, automne 2016, p. 30.

GAUDREAU, Guy et Normand GUILBAULT, «Les photographies aériennes et obliques de la Fairchild Aerial Surveys», article mis en ligne sur site internet du service des archives de la ville de Montréal, le 9 janvier 2017. <http://archivesdemontreal.com/2017/01/09/les-photographies-aeriennes-et-obliques-de-fairchild-aerial-surveys/>

GAUDREAU, Guy et Normand GUILBAULT, «Les plans d'assurance incendie de Montréal : un formidable outil pour les historiens» article mis en ligne sur site internet du service des archives de la ville de Montréal, le 4 octobre 2017. <http://archivesdemontreal.com/2017/10/04/les-plans-dassurance-incendie-de-montreal-un-formidable-outil-pour-les-historiens/>

GAUDREAU, Guy, «Un portrait inédit du journal *Le Droit* du début des années 1920 », *Le Chaînon*, vol. 36, n° 2 (été 2018) :45-48.

GAUDREAU, Guy, «Gaétan Gervais, mon collègue au Département d'histoire», *Le Chaînon*, vol. 36, n° 3 (automne 2018) :36-38.

- R. GAUDREAU, Guy, « Des spectacles de variétés à Saint-Hyacinthe et de l'arrivée de la télévision, 1950-1968 », à paraître dans la revue *MENS, Revue d'histoire intellectuelle et culturelle* au printemps 2019.

Conférence

GAUDREAU, Guy et Normand GUILBAULT, «Le village de Villeray, 1896-1911 : occupation du sol et cadre bâti», conférence donnée le 16 février 2019, **Société Historique de Montréal, Musée de la Pointe-à-Callière**

Sites Web

GAUDREAU, Guy et Micheline TREMBLAY, «Les écrits de Harry Bernard», **harry-bernard.com**, site web consacré à l'auteur, journaliste et naturaliste que fut Harry Bernard, en ligne depuis avril 2013 **sur le site du CEGEP Édouard-Montpetit.**

GAUDREAU, Guy et Normand GUILBAULT, **liremaville.com**, site web didactique consacré à l'histoire montréalaise, mise en ligne en mars 2017.

Recensions:

René Hardy et Normand Séguin, *Forêt et société en Mauricie*, Sainte-Foy, Septentrion, 2011, 344 p. *Scientia Canadensis Canadian/Scientia Canadensis: Canadian Journal of the History of Science, Technology and Medicine/ revue canadienne d'histoire des sciences, des techniques et de la médecine*, vol. 35 n° 1-2, 2013, p. 187-189.

Judith Rainhorn (dir.), *Santé et travail à la mine, XIX-XX^e siècle*, Villeneuve-d'Ascq (France), Presses de Septentrion, 2014, 305 p. *Labour/Le Travail*, vol. 77 (printemps 2016) :319-321.

Donald Dennie, *Une histoire sociale du Grand Sudbury. Le bois, le roc et le rail*, Sudbury, Prise de parole, 2017, 389 p. *Revue d'Histoire de l'Amérique française*, vol. 72, n° 1 (été 2018), p. 87-89.