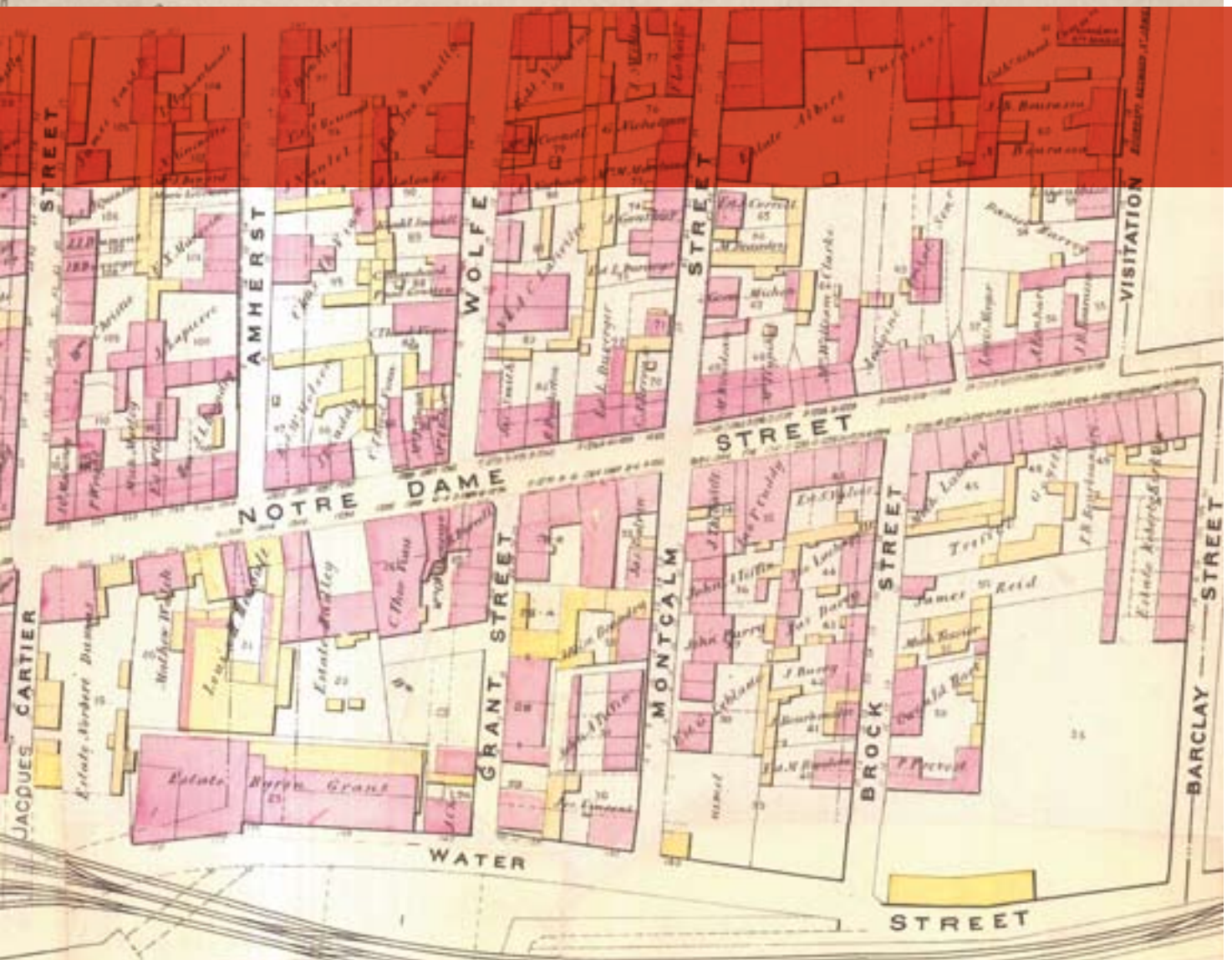




GREAT FIRE OF 1852.
 BURNING OF HAYS' HOUSE, DALHOUSIE SQUARE.



1. *Great Fire of 1852. Burning of Hays' House, Dalhousie Square.* BANQ, Centre d'archives de Montréal, collection Édouard-Zotique Massicotte, albums de rues (P750). Num.

Charles Edward Goad, *Atlas of the City of Montreal : From Special Survey and Official Plans, Showing all Buildings & Names of Owners*, 2^e édition, Montréal, Chas. E Goad, Civil Engineer, 1890, vol. II, planche 32. Détail. BANQ, Collection patrimoniale. Num.

Reconstruire Montréal, rebâtir sa fortune

François Dufaux et Sherry Olson

Au matin du samedi 10 juillet 1852, des milliers de Montréalais épuisés observent les ruines de leurs quartiers, assis sur un coffre ou sur les paquets qu'ils ont pu sauver. Dans une ville du Nouveau Monde, construite en bois, un vent capricieux a emporté les braises qui ont attisé le feu pendant deux jours. Un cinquième des maisons a disparu, 12 000 personnes sont sinistrées et, à travers les quartiers où le feu a exercé « une incroyable furie¹ », se trouve toute la rue Sainte-Marie, jusqu'à la brasserie Molson (ill. 1). L'ancien chemin du Roy qui traverse le faubourg Québec, c'est la rue Notre-Dame Est que nous connaissons aujourd'hui, vidée de ses maisons depuis 1973.

L'après-midi même, une assemblée publique se tient dans le but de déterminer les meilleurs moyens à prendre pour soulager les victimes « et ensuite pour les aider à rebâtir leurs demeures sur tels plans et avec tels matériaux qui pourront du moins tendre à empêcher que la Cité soit de nouveau témoin de l'immense désolation que nous avons maintenant à déplorer² ». On organise un comité de secours, et la deuxième des six résolutions adoptées désigne les causes de la catastrophe :

L'affligeante calamité [...] peut être attribuée directement et immédiatement à l'exiguïté de nos rues et ruelles, tant dans la cité que dans les faubourgs, à l'usage général de matériaux aussi dangereux et inflammables que le bois, pour la charpente et les toits de nos maisons, et à l'absence d'une quantité d'eau [...] proportionnée à l'étendue et à la population de la cité³.

L'objectif de rebâtir d'une nouvelle manière n'était pas sans comporter de contradictions. Une reconstruction demande déjà une mise de fonds exceptionnelle⁴, et l'emploi de matériaux plus résistants au feu commande un investissement conséquent, alors que la colonie souffre toujours d'un manque de capitaux. Elle vient

1. *La Minerve*, 10 juillet 1852, p. 2.

2. Première résolution de l'assemblée publique tenue au Marché Bonsecours le samedi 10 juillet 1852. *La Minerve*, 13 juillet 1852, p. 2.

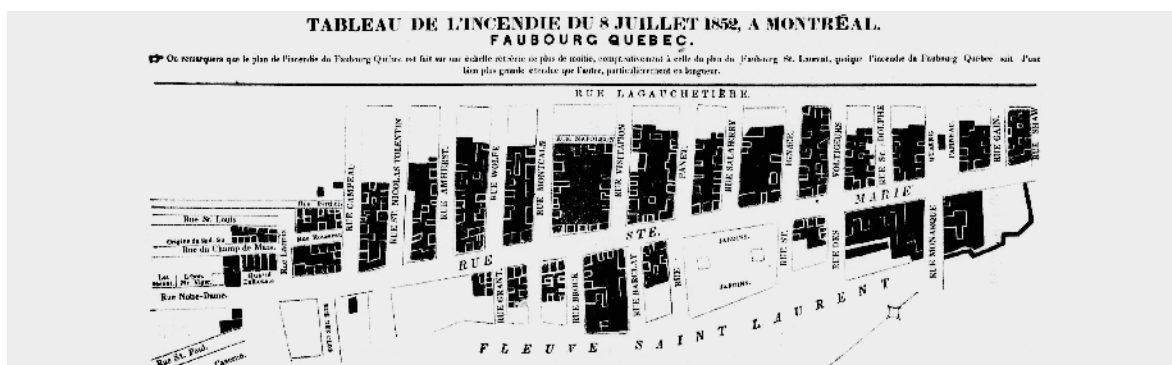
3. Troisième résolution de l'assemblée publique tenue au Marché Bonsecours le samedi 10 juillet 1852. *La Minerve*, 13 juillet 1852, p. 2 ; Procédés du comité : les réunions sont rapportées dans les journaux *La Minerve* du 15 juillet 1852, p. 2, et *The Montreal Witness* du 12 juillet 1852, p. 244.

4. Sur l'impact des incendies dans d'autres villes, voir J. Gilliland, « Redimensioning Montreal, Creative Destruction » ; C. M. Rosen, *The Limits of Power* ; M. Bowden, « Geographical Changes ». Le feu des 8 et 9 juillet 1852 succède à quatre sinistres importants au cours des deux années précédentes, dont un incendie survenu rue Saint-Paul le 6 juin 1852. J. Weaver et P. De Lotinville, « The Conflagration and the City ».

de traverser une grave crise commerciale et l'incendie du parlement en 1849 a privé Montréal de sa visibilité comme capitale du Canada-Uni. L'incendie ébranle une ville qui doit se redéfinir devant les changements des intérêts coloniaux britanniques. Avec l'espoir d'une reprise économique, les bailleurs de fonds ont les yeux fixés sur de nouveaux projets industriels et ferroviaires qui doivent assurer le passage de Montréal du statut de ville commerciale à celui de centre manufacturier⁵.

Le comité de secours formé à l'assemblée du samedi 10 juillet est composé d'une élite formée aux deux tiers de protestants, hommes d'affaires, de droit et de religion, sous la présidence de Benjamin Holmes, unitarien, longtemps associé à la Banque de Montréal. Dès le lundi, le comité nomme un sous-comité exécutif et engage la collaboration du conseil municipal en le mettant pratiquement en tutelle. Le samedi suivant, il approuve un rapport (de l'exécutif) qui décrit les enjeux sociaux et économiques. On distingue trois catégories de citoyens. Les premiers, grands propriétaires, pourront toucher leurs indemnités d'assurance et emprunter en mettant d'autres propriétés en gage. Ceux-là devront se débrouiller. Un deuxième groupe rassemble les gens auxquels on doit fournir des tentes, le pain, la soupe, des vêtements et du bois de chauffage mais à qui « il ne devrait sous aucun prétexte être accordé d'argent⁶ ». Entre les deux, une classe de résidents considérés comme « les plus méritoires » auront besoin d'une subvention ou d'un prêt pour retrouver leur place dans la société et leur assise économique.

2. Tableau de l'incendie du 8 juillet 1852, à Montréal, faubourg Québec, tiré de *La Minerve*, 15 juillet 1852, p. 3. BANQ, Collection patrimoniale. Num.



Notre propos vise un champ étroit : les cinq premières années de reconstruction des propriétés qui bordent la rue Sainte-Marie. Cette perspective dévoile les options qui s'offraient pour adapter les traditions bien établies aux nouveaux enjeux. L'étude de quelques propriétés à l'angle des rues Sainte-Marie et Brock (l'actuelle rue Beaudry) révèle le rôle de l'immobilier comme tremplin pour les intérêts d'une famille, et nous verrons l'enchevêtrement de leurs stratégies dans ce champ de ruines qui les entoure (ill. 2).

La source première est constituée des actes notariés. Cet article est fondé sur deux échantillons. Le premier couvre le segment de la rue Sainte-Marie situé entre les rues Berri et Papineau, pour lequel nous avons extrait de façon systématique les 400 actes inscrits dans les répertoires de huit notaires du quartier dans le but de suivre la construction de cet espace urbain depuis 1830. Une deuxième recherche, dans les index notariaux accessibles depuis 2008 sur le portail Internet de Bibliothèque et Archives nationales du Québec (BANQ)⁷, nous a permis de ratisser plus large en examinant nombre de contrats signés entre 1852 et 1857 et de trouver un complément d'actes signés par les quatre propriétaires étudiés ici.

5. La fin des années 1840 est marquée par un nombre exceptionnel de faillites, une pénible « rationalisation » des finances municipales en 1849 et les incendies criminels liés à la réaction des torys contre la loi des indemnités. Voir G. Deschênes, *Une capitale éphémère*; J.-L. Roy, *Édouard-Raymond Fabre, libraire et patriote canadien, 1799-1854*; S. Olson, « Ethnic Partition of the Work Force in 1840s Montréal ». La session parlementaire de 1852 est l'occasion de lancer les débats sur le financement du Grand Tronc et sur les conditions de la construction du pont Victoria.

6. Le fonds de secours, selon le rapport final du 10 juin 1853 (Procédés du comité), distribua 26 000 livres, dont 1400 en rations alimentaires, 4131 pour remplacer les outils des artisans et diverses sommes pour abriter 950 personnes au cours de l'hiver. La gestion fut confiée aux sous-comités confessionnels (protestant, catholique et juif) dans lesquels les représentants du clergé étaient majoritaires, malgré les objections d'une faction protestante qui craignait que « le caractère protestant » de leurs dons ne soit transformé et n'augmente l'influence des prêtres sur leurs ouailles « et par conséquent sur les institutions du pays » [nous traduisons]. *The Montreal Witness*, 26 juillet 1852, p. 260. Archives municipales, Comité du feu, 1853. Ville de Montréal, fonds de la Commission des incendies et de l'éclairage (VM50).

7. Archives des notaires du Québec. Num.

Les sources complémentaires incluent les audiences en Cour supérieure lors de l'expropriation du côté nord de la rue en 1891, dont les relevés architecturaux⁸. Nous avons dépouillé la collection des dessins d'architecture et des plans de BANQ, notamment le répertoire des arpenteurs. Nous avons croisé les données qu'ils nous ont permis de recueillir avec les rôles d'évaluation conservés aux archives de la Ville de Montréal et avec la correspondance du Comité des incendies, toujours pour les années 1852 à 1857⁹. Enfin, nous avons eu recours aux données du projet MAP, mené par une équipe interuniversitaire qui rassemble des données géoréférencées¹⁰. Sur le terrain, il ne reste rien ; c'est la richesse des sources archivistiques qui permet de cerner le cadre de vie d'un échantillon de Montréalais, leurs préoccupations, leurs compétences et leurs aspirations.

Arpenter au milieu des ruines

Le 26 juillet, William Clarke, boulanger, bouscule son notaire pour qu'il soumette une demande formelle à l'arpenteur de la Ville afin que soit délimitée l'emprise publique de la rue Sainte-Marie, de manière à lui permettre d'agir sur son propre terrain¹¹. Sa maison semble moins endommagée que d'autres et, dès le mois de janvier, il en loue une partie. Peu de propriétaires sont capables de rebâtir avant le gel. Le 16 mars 1853, son voisin, François Chef dit Vadeboncœur, avec son épouse, Catherine Roussin, obtient quatre prêts (1850 livres) à un taux d'intérêt favorable (6 %) grâce à une double garantie de la Corporation et de la Législature. Le 4 mai, il entreprend l'excavation et, cinq mois plus tard, son chantier s'étend sur toute la largeur du terrain, ce qui amène Clarke à protester contre l'obstruction de leur passage commun¹². Au mois de janvier, Chef signe une entente avec un premier locataire. Son frère Louis le suit de près sur la propriété d'en face : il signe le contrat avec un maçon le 17 mai 1853 et, le lendemain, il touche lui aussi quatre prêts (2000 livres). Le 10 septembre, pour terminer les bâtisses, il obtient 400 livres de plus¹³. Un quatrième voisin, Simon Valois, n'arrivera à reconstruire qu'en 1856. L'année suivante, les revenus locatifs dans la rue Sainte-Marie atteignent leur niveau antérieur, mais le tiers des lots sont encore désignés sur le rôle d'évaluation comme étant « en ruines ».

Dans le travail de comparaison des cartes historiques, il est apparu que les repères les plus stables n'étaient pas les bâtiments de pierre mais les limites cadastrales, inscrites sur les cartes et jalousement préservées. La délimitation de ces lignes de propriété concède une autorité particulière aux arpenteurs et aux notaires qui en sont garants. L'incendie, en détruisant les murs, les clôtures et les trottoirs de bois, a effacé l'existence matérielle de ces lignes, d'ou l'empressement de William Clarke à voir leur réinscription. Le propriétaire s'engage à « netoyer et clairer une place » de manière à ce que le maçon commence à travailler le mercredi suivant¹⁴.

Dès que l'emprise publique était confirmée, il était impératif d'arriver à des ententes entre les propriétaires pour rétablir la mitoyenneté du mur, du pignon, de la cheminée et de la clôture. Dès le xvii^e siècle, la trame des rues et des lotissements rencontre la rue Sainte-Marie à un angle d'environ 70 degrés plutôt que 90 degrés, donnant aux lots la forme de losanges. À partir de l'urbanisation intense des années 1830, pour profiter de toute la façade sur la rue, on fait en sorte que les immeubles épousent la forme du lot. L'incendie est l'occasion de corriger le problème et d'assurer une construction plus solide et plus pratique lorsque les murs se rencontrent à angle droit. Ainsi, Louis Chef et son voisin de droite, Trefflé Goyet, procèdent en 1853

8. Archives judiciaires, fonds Cour supérieure, Dossiers de grand format (TP11, S2, SS2, SSS42), Expropriation de la rue Notre-Dame, 1891, n° 184.

9. Nous avons bénéficié de la collaboration de la Ville de Montréal, Section des archives et Division de la géomatique, et des conseils de nos collègues Robert C. H. Sweeny et Jason Gilliland, membres de l'équipe du projet MAP et participants à un projet de recherche soutenu par le Conseil de recherches en sciences humaines du Canada (CRSH).

10. Voir R. Sweeny et S. Olson, « MAP : Montréal, l'avenir du passé ».

11. Acte du 26 juillet 1852. Fonds Cour supérieure, District judiciaire de Montréal, Greffes de notaires, Adolphe Montreuil, 1841-1867 (CN601, S297), microfilms n° 5068 et 5069.

12. Acte du 5 octobre 1853. Fonds Cour supérieure, District judiciaire de Montréal, Greffes de notaires, Adolphe Montreuil, 1841-1867 (CN601, S297), microfilm n° 5069.

13. Obligation and Mortgage by Louis Vadeboncœur et al. in favor of the Trust & Loan Company of Upper Canada, 10 septembre 1853. Fonds Cour supérieure, District judiciaire de Montréal, Greffes de notaires, Théodore-Benjamin Doucet, 1839-1867 (CN601, S135), microfilm n° 5064.

14. Acte du 27 août 1852. Fonds Cour supérieure, District judiciaire de Montréal, Greffes de notaires, Joseph Simard, 1849-1892 (CN601, S371), microfilm n° 4148.

3. Comparaison du secteur étudié entre 1834 et 1880.

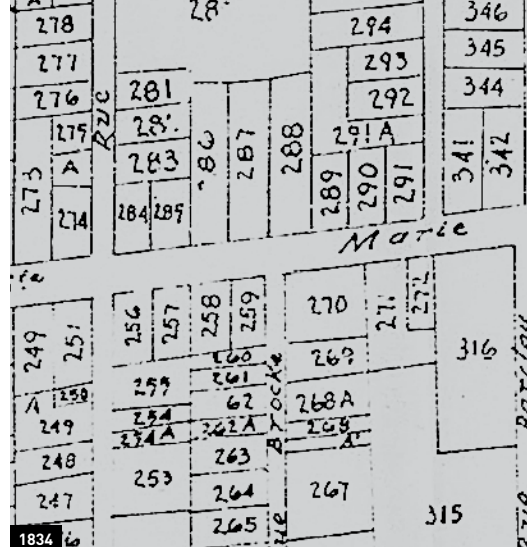
Les permutations de triangles sont encadrées.

De gauche à droite :

Plan du faubourg Sainte-Marie ou de Québec, 1834, n° 24. Détail reproduit à partir d'un microfilm. Univers culturel de Saint-Sulpice – département des archives.

James Cane, *Topographical and Pictorial Map of the City of Montreal*, Montréal, Robert W. S. Mackay, 1846. Détail. BANQ, Collection patrimoniale. Num.

Frederick W. Blaiklock, E. H. Charles Lionais et Louis-Wilfrid Sicotte, *Cadastral Plans, City of Montreal*, Montréal, E. H. C. Lionais, 1880, planche 25. Détail. BANQ, Collection patrimoniale. Num.



à une permutation de triangles¹⁵ (ill. 3). Les pourparlers se généralisent, les voisins s'engageant selon la loi à partager le coût du mur mitoyen et, dans plusieurs cas, à reconstruire à la même hauteur, à aligner leurs maisons à l'avant comme à l'arrière, à construire des fondations avec les mêmes matériaux, ou à choisir les mêmes couleurs pour les boiseries¹⁶. Confirmée par écrit, la procédure repose sur l'intérêt et la bonne foi des deux voisins, et elle se répète une vingtaine de fois, affectant une quarantaine de propriétés sur les 96 parcelles qui bordent la rue Sainte-Marie du square Dalhousie à la rue Pineau.

Trouver le capital

Le lendemain du feu, les compagnies d'assurances admettent qu'elles ne pourront pas verser tout l'argent nécessaire, et le Comité de secours constate la fragilité financière de la plus importante, la Mutuelle, dont les actifs se trouvaient entièrement à Montréal. L'éditeur du *Witness* fulmine : « Mutual Insurance for a city is [...] just no insurance at all¹⁷ ».

Parmi les premiers à reconstruire figurent des gens comme François Chef, propriétaire de 14 terrains. Tous sont situés dans le faubourg, mais plusieurs ont été épargnés. Il peut donc hypothéquer un bien pour investir dans un autre, et la rue Sainte-Marie, qui profite d'une circulation importante et d'un potentiel commercial en croissance, constitue un site privilégié. Plusieurs de ses voisins, en manque de liquidités pour payer le maçon et le menuisier, doivent vendre. Sims et Coleman, partenaires dans le commerce du bois d'œuvre, malgré le contexte favorable (ils en commandent 50 000 morceaux), se trouvent à court de capitaux; John C. Coleman vend à Jasper G. Sims sa part du lot de ruines¹⁸. Antoine Amiot, de ses trois lots, en vend un au maître sellier Lafrenière avec une entente sur le passage, et un autre à Olivier Lavigne, tailleur de pierre, à condition qu'il construise dans les neuf mois¹⁹. Lavigne fait élever un étage mais n'entreprend le second que l'été suivant. Ceux qui ont accès à du capital substantiel, tel William Molson, en profitent; celui-ci met la main sur les ruines d'une maison en pierre au coin de Saint-Ignace, mais il attend jusqu'en 1860 pour rebâtir²⁰.

THE
TRUST & LOAN COMPANY
OF UPPER CANADA.

65 Margaret Street, London, Great Britain.
CAPITAL, £500,000 STERLING.
With Power to Increase it to £1,500,000.

TRUSTEES.
THOMAS BARRING, Esq., M.P. | GEORGE CARB GLYN, Esq., M.P.
DIRECTORS.
Sir RANDOLPH J. ROUTH, K. C. B., President.
WILLIAM CHAPMAN, Esq., Vice-President.
John Auldjo, Esq. | W. Gordon Thompson, Esq.
Peter Buchanan, Esq. | Melvil Wilson, Esq.
Charles Morrison, Esq.

COMMISSIONERS IN CANADA.
ROBERT SHANK ATCHERSON, Esq.
T. A. HARPER, Esq.
Office at Kingston, Canada West.
Counsel and Solicitor, C.W., The Hon. J. A. MACDONALD, M.P.P.
Office in Montreal, St. Francois Xavier Street,
opposite the New Post Office.
Counsel and Solicitor in Montreal—HENRY JUDAH, Esq.
Notary—THEOD. DOUCET, Esq.

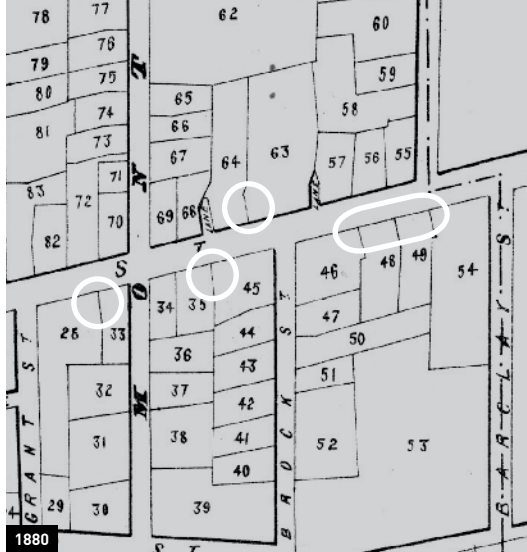
Loans advanced from the Funds of the Trust & Loan Company of Upper Canada are usually made for a term of five years. The Company does not advance more than half of the appraised market value of the land & property offered as security. When the value of the property to be mortgaged for Loans chiefly consists in buildings, the Company will require a Policy of Insurance to be effected in its favor to the amount of the Loan advanced. A deposit of £5 must be made at the Office of the Commercial Bank, M.D. in Montreal, towards meeting the expenses to be incurred in ascertaining the value and title of the property, to be mortgaged for securing the Loan applied for. If upon enquiry, the value of the property offered as security is considered insufficient for the Loan applied for, the balance of the above Deposit remaining after payment of the expense of enquiring into its value (£4 6s. and postage) will be returned to the applicant. Unless a perfect title is established, applications will be declined. All Devoirs must be released. Forms of application for Loans, with every requisite information, can be obtained at the Company's Office in Kingston, or at the Agency-office in Montreal from J. WATMAN WETZEL, jr. Esq. The Agency-office is open from 10 a.m. to 3 p.m.

4. Publicité pour la Trust and Loan Company of Upper Canada, *Montreal Directory*, Montréal, Robert W. S. Mackay, 1853, p. 4. BANQ, Collection patrimoniale. Num.

15. Des « échanges et permutations des triangles » avaient déjà eu lieu l'année précédente entre le représentant d'Ignace Bourget et Charles Dumesnil; Échanges entre Messire Théodore Plamondon, ptre, agissant au nom et comme procureur de Monseigneur Ignace Bourget, évêque de Montréal, et Sieur Charles Dumesnil, 6 septembre 1852. Fonds Cour supérieure, District judiciaire de Montréal, Greffes de notaires, Joseph-E.-Odilon Labadie, 1849-1895 (CN601, S220), microfilm n° 7361.
16. Accord relativement à un mur mitoyen entre Charles A. Terroux et Jean-Baptiste Sénéchal, 19 août 1852, fonds Cour supérieure, District judiciaire de Montréal, Greffes de notaires, Gaspard Dagen, 1843-1875 (CN601, S104), microfilm n° 9133.
17. *The Montreal Witness*, 26 juillet 1852, p. 260. Au mois d'octobre, l'Assemblée législative autorise la dissolution de la compagnie. Le répertoire de M. H. Sanborn contient un grand nombre de quittances et de résultats d'arbitrage de compagnies d'assurances, 1854-1855. L'analyse de R. Sweeny, « Risky Spaces : The Montreal Fire Insurance Company, 1817-20 », démontre le problème, déjà rencontré en 1820, d'une trop grande concentration des risques dans un espace restreint.
18. Deed of Sale from John C. Coleman to Jasper G. Sims, 6 août 1852. Fonds Cour supérieure, District judiciaire de Montréal, Greffes de notaires, Thomas John Pelton, 1837-1859 (CN601, S321), microfilm n° 8842.
19. Vente par Antoine Amiot à Cyprien Lafrenière, 11 août, et Vente par Antoine Amiot à Olivier Lavigne, 28 octobre 1852, fonds Cour supérieure, District judiciaire de Montréal, Greffes de notaires, Joseph Simard, 1849-1892 (CN601, S371), microfilm n° 4148.
20. Actes du 30 mars, du 4 mai et du 9 mai 1854. Molson est pourtant occupé à reconstruire l'église anglicane Saint-Thomas (sa propriété), une rangée de maisons bourgeoises et, avec ses frères, la brasserie. Fonds Cour supérieure, District judiciaire de Sherbrooke, Greffes de notaires, George Hope Napier, 1848-1867 (CN501, S21).



1846



1880

La Corporation municipale, après des tractations de plusieurs mois, négocie une entente qui permettra à la Trust & Loan Company of Upper Canada d'offrir aux propriétaires qui veulent reconstruire des prêts au taux de 6 %²¹ (ill. 4). Pour réaliser la proposition énoncée le 10 juillet, le conseil attend l'approbation de l'Assemblée législative (en session à Québec au mois d'octobre) pour garantir ces prêts jusqu'à un montant de 100 000 livres. Quelques jours plus tard, par une seule voix de majorité, l'assemblée augmente la limite du taux légal de 6 à 8 % (modification de la « loi d'usure »²²). Les prêts avancés par la Trust & Loan sont donc avantageux. Sur les 290 prêts confirmés dans le répertoire de T.-B. Doucet entre le 10 janvier et le 10 juin 1853, 40 furent accordés aux propriétaires de la rue Sainte-Marie – un plus grand nombre que dans aucune autre rue –, au total 15 025 livres, réparties entre 22 particuliers ou couples. Le montant varie entre 150 et 500 livres, et chacun des deux couples Chef a reçu le maximum, plus que toute autre famille dans la rue²³.

Une grande part des propriétés de la rue Sainte-Marie relevait d'un réseau étendu de solidarité familiale, et ces liens sous-tendent les opérations de crédit et de reconstruction. Comme les autres « grandes rues » des faubourgs Saint-Laurent, Saint-Joseph et Saint-Antoine, la rue Sainte-Marie hébergeait une grande variété de types de logements et de fonctions commerciales ainsi que d'occupants issus de toutes les classes sociales. Parmi les propriétaires, on découvre trois réseaux distincts : irlandais-catholique, anglo-protestant (comme William Clarke) et canadien-français, ce dernier étant plus ramifié. Même les minuscules communautés d'origine juive et africaine sont représentées²⁴.

Une stratégie de rentier, observée par Robert Sweeny à partir des rôles d'évaluation de 1825 à 1903, semble correspondre à celle des propriétaires de la rue Sainte-Marie, c'est-à-dire une lente accumulation dans l'immobilier, en lien étroit avec l'établissement d'une progéniture et l'élargissement du réseau familial²⁵. À chaque génération, le couple propriétaire tentait une manœuvre fort intéressante, legs de la Coutume de Paris. Par testament ou par donation, on remettait la propriété entre les mains de ses enfants mineurs ou de ses petits-enfants, « nés ou à naître », en laissant la gestion et l'usufruit à leurs parents (la substitution). Ce mécanisme, que nous retrouvons chez les résidents de la rue Sainte-Marie, autant chez les

21. Première du type au Canada, la compagnie fut incorporée à Kingston en 1843 pour acheminer les investissements de Londres vers le Canada. Après quelques années maigres, John A. Macdonald, avocat de la compagnie et membre de l'Assemblée, se décide en 1852 à la relancer, et Francis Hincks, inspecteur général, semble être l'intermédiaire dans les négociations entre la Corporation municipale et les banquiers de Londres. Ces prêts garantissent aux avocats de Kingston des honoraires intéressants; ils fondent un petit empire à Montréal, et la compagnie s'étend en même temps dans la paroisse de Montréal (en dehors des limites de la ville) et dans les cantons, où elle prête à 8 %; voir l'annonce qui occupe une page entière du bottin de R. Mackay de 1853, p. 3. Pour l'entente initiale, voir Agreement between The Corporation of the City of Montreal and The Trust & Loan Company of Upper Canada, 10 janvier 1853, fonds Cour supérieure, District judiciaire de Montréal, Greffes de notaires, Théodore-Benjamin Doucet, 1839-1867 (CN601, S135), microfilm n° 5063. Pour le contexte, voir D. Creighton, *John A. Macdonald*; R. C. B. Risk, « The Golden Age : The Law about the Market in Nineteenth-Century Ontario ».
22. On soumet deux lois à leur deuxième lecture (critique) la même semaine. Pour les débats sur l'usure, voir E. Gibbs (dir.), *Debates of the Legislative Assembly of United Canada 1847-1867*, vol. XII, partie II, p. 757-765 et p. 889-890; sur les prêts garantis pour la reconstruction de Montréal, p. 826-835, 902-907, 996, 1029-1030, 1043, 1055, 1117 (« Acte pour venir en aide aux victimes du dernier incendie », 16 V., chap. 25). La loi sur l'usure avait été ramenée devant l'Assemblée chaque année depuis huit ans; on avait déjà autorisé plusieurs exceptions (chemins de fer, projets du gouvernement, et le Trust & Loan lui-même en Ontario). De plus, les moyens déjà utilisés pour contourner cette loi sont évoqués dans le débat.
23. Le cumul, qui contredit les conditions annoncées par le gouvernement au cours du débat, était permis dans la loi par la précision d'un prêt pour « un lot ».
24. Jacob Henry Joseph rebâtit en 1853, et Louis Chef loue un magasin en 1859 à Shadrach Minkings, barbier, ancien esclave réfugié à Montréal depuis 1851, souvent porte-parole des résidents « de couleur ». Lease by Louis Vadeboncoeur to Shederaek Minkings, 2 mai 1859. Fonds Cour supérieure, District judiciaire de Montréal, Greffes de notaires, Joseph Simard, 1849-1892 (CN601, S371), microfilm n° 4158.
25. R. Sweeny, « Spatial and Social Dynamics of Rentier Capital in an Industrializing Town ». Moins de 15 % des résidents étaient propriétaires, une proportion encore plus faible vivait de ses rentes.

anglo-protestants et les catholiques originaires de l'Irlande que chez les Canadiens français, protégeait le patrimoine familial en posant plusieurs obstacles aux crédi-teurs et en assurant à la parenté un droit de regard, sous la surveillance de la Cour supérieure. Catherine Roussin, l'épouse de François Chef, précise dans son testament que ses bienfonds doivent être partagés entre les enfants « par égale portion » et que ceux-ci doivent en avoir l'usufruit « seulement leur vie durant », sans pouvoir les hypothéquer ou les aliéner, « mais à la charge de les conserver pour les transmettre²⁶ ».

Ces clauses exigent donc, pour une propriété grevée, une procédure complexe pour autoriser l'emprunt, pourtant crucial pour la reconstruction. Lorsque la Ville, après le feu, se décide à élargir plusieurs rues et à prolonger la rue Craig (aujourd'hui Saint-Antoine), elle procède à l'expropriation de terrains. Ainsi, Louis Chef et Trefflé Goyet sont autorisés par une assemblée de parents des cohéritiers mineurs à vendre une lisière, « à recevoir le prix du présent délaissement et vente et à le rem-ployer à rebâtir sur un autre terrain vacant dépendant de la même substitution²⁷ ».

Reconstruire la maison urbaine

La destruction d'une partie de la ville bouscule les plans des familles affectées par la disparition d'un patrimoine immobilier et matériel. Louis Chef, un épiciers qui vient de se remettre d'une faillite en 1848, perd son magasin, ses stocks et, comme son frère en face, quelques logements abrités dans des maisons de bois sur sa parcelle. Pour lui, pour son frère et pour tant d'autres, reconstruire son patrimoine immobilier, c'est l'occasion d'envisager une maison qui possédera une partie des qualités de l'ancienne et d'imaginer par la même occasion une construction nou-velle et meilleure. La médiation entre la tradition et l'innovation est au cœur du processus de décision et explique non seulement le caractère singulier de chaque projet immobilier mais aussi l'apparition de solutions communes.

La nature de cette négociation et les solutions qui structurent la tradition verna-culaire demeurent peu étudiées en architecture. Cette enquête préliminaire nous éclaire sur la nature des enjeux et des solutions envisagées dans la reconstruction de ces petits immeubles négligés, ainsi que sur le rôle des propriétaires modestes et des petits entrepreneurs qui se rencontrent pour se bâtir un avenir concret. L'analyse morphologique nous permettra de distinguer ces enjeux selon leur échelle et en fonction de leur place dans l'organisation de l'espace urbain, de l'espace du lot et de l'espace à l'intérieur de l'immeuble.

L'espace urbain

Il faut en premier lieu tenir compte du règlement adopté dès le 17 juillet 1852, qui ordonne ceci :

Personne ne construira par la suite, aucune bâtisse en bois d'aucune sorte ou description quelconque, dans les limites de ladite cité, ni ne couvrira aucune bâtisse d'aucune sorte quelconque dans lesdites limites, avec des bardeaux ou matériaux en bois [...].

La rapidité d'adoption du règlement annonce une volonté ferme d'encadrer la reconstruction²⁸. Concrètement, il étend aux faubourgs les mesures adoptées dans le centre historique sous le Régime français. Implicitement, il propose de reconstruire les faubourgs à l'image du centre avec des bâtiments de maçonnerie, contigus, qui abritent commerces et logements, et suggère, tacitement, un potentiel immobilier comparable. La rue Sainte-Marie, qui relie le centre aux limites de la ville, apparaît ainsi comme un axe privilégié pour une reconstruction incombustible et en même temps plus solide, plus dense et plus rentable.

26. Testament solennel de Dame Catherine Roussin, épouse du Sr François Chef dit Vadeboncœur, 14 décembre 1853, fonds Cour supérieure, District judiciaire de Montréal, Greffes de notaires, Joseph-Augustin Labadie, 1826-1882 (CN601, S219), microfilm n° 3346.

27. Vente et délaissement par Louis Chef dit Vadeboncœur et Trefflé Goyet ès qualités, 28 décembre 1852, fonds Cour supérieure, District judiciaire de Montréal, Greffes de notaires, Casimir-Fidèle Papineau, 1848-1892 (CN601, S311), microfilm n° 8729.

28. Règlement n° 222. En exigeant l'approbation de l'inspecteur municipal pour veiller au respect du cadastre, le conseil rompt avec un laisser-faire historique dans la construction privée. *La Minerve*, 17 juillet 1852, p. 3.

Selon les rapports colligés par l'inspecteur John Perrigo sur les maisons bâties dans les années 1840, le bois dominait dans les maisons modestes d'un seul étage (9 sur 10), construites dans les faubourgs. Dans les maisons de deux étages, le gabarit le plus courant, l'usage du bois diminuait à 47 % et, dans les bâtiments de trois ou quatre étages, il était déjà marginal (5 %). Entre 1842 et 1847, la part du bois déclinait au profit de la brique. En imposant l'emploi de matériaux ignifuges, la Ville encourageait le développement des carrières de pierre et des manufactures de brique et de métal ; la reconstruction ouvrait aussi un marché pour la production industrielle de portes et de fenêtres.

L'espace du lot

Le coût plus élevé qu'implique l'imposition de la maçonnerie doit être amorti par la jouissance d'une plus grande surface habitable. Dans l'acte de reconstruction, celui qui peut mettre ses logements et commerces rapidement sur le marché pourra



compter sur une forte demande et sur un loyer plus élevé. Le choix de construire plus grand annonce donc les aspirations spéculatives et sociales du propriétaire qui jauge la localisation et les qualités formelles du projet afin d'accroître la valeur ajoutée immobilière.

La recherche de la rentabilité explique en premier lieu le choix d'un type de maison constituée de plusieurs pièces, les unes formant des logements, les autres abritant des boutiques avec leurs pièces de service et d'entreposage au sous-sol. Avant le feu, une même parcelle pouvait rassembler plusieurs maisons, souvent en bois, construites successivement. Leur destruction permet de réorganiser l'occupation du site, d'accroître sa densité et son potentiel locatif en réunissant tous les éléments en un seul immeuble.

L'angle de la rue Sainte-Marie et du square Dalhousie constitue un des meilleurs sites du faubourg. Le marchand Henry Joseph, qui est un des privilégiés grâce à ses assurances, à ses autres propriétés et à son commerce de fourrure, commande aux architectes Wyatt et Jackson les plans d'un vaste immeuble de trois étages mesurant 60 pieds de façade sur 48 pieds de profondeur. Construit en maçonnerie, il réunira trois commerces contigus, avec un sous-sol destiné à l'entrepôt et trois logements superposés aux premier et deuxième étages. Dans sa typologie et sa composition architecturale, cet immeuble reprend le modèle des maisons de commerce d'inspiration néoclassique déjà répandues dans le centre. Ce parti pris architectural témoigne d'une conception de la rue Sainte-Marie comme prolongement du centre-ville financier et commercial (ill. 5).

5. Wyatt et Jackson, Élévations de la maison de Henry Joseph, square Dalhousie (à gauche) et rue Sainte-Marie (à droite), 1853. BANQ, Centre d'archives de Montréal, fonds Wyatt et Jackson (P380, P6 et P5).

6. Élévations des maisons de François Chef, de Louis Chef, de William Clarke et de Simon Valois.
De gauche à droite et de haut en bas :

[Simon Lesage *et al.*], Élévation [maison de François Chef dit Vadeboncœur], 1891. BAnQ, Centre d'archives de Montréal, fonds Cour supérieure, dossiers de grand format (TP11, S2, SS2, SSS42, D29).

J. B. Resther & Fils, Élévation rue Notre-Dame, [magasins et logements de Louis Chef dit Vadeboncœur], s. d. BAnQ, Centre d'archives de Montréal, fonds Cour supérieure, dossiers de grand format (TP11, S2, SS2, SSS42, D375).

Elevation [maison de Elizabeth Shortney, veuve de William Clarke], 1891. BAnQ, Centre d'archives de Montréal, fonds Cour supérieure, dossiers de grand format (TP11, S2, SS2, SSS42, D30).

J. Alcide Chaussé, Elevation, Notre-Dame St. [magasins et logements de Simon Valois], s. d. BAnQ, Centre d'archives de Montréal, fonds Cour supérieure, dossiers de grand format (TP11, S2, SS2, SSS42).



L'année suivante, François Chef, qui a bénéficié d'un prêt garanti, construit une maison de pierre composée de deux commerces et de deux logements. Cet immeuble de trois étages, mesurant 48 pieds sur 36 pieds, est plus modeste que celui de Joseph, mais il offre deux fois plus d'espace que les deux maisons de bois qu'il remplace. La composition de la façade s'apparente à la tradition vernaculaire d'origine française : pierre de taille autour des ouvertures, fenêtres à battant, toitures avec combles et lucarnes. La présence du commerce est soulignée par la grandeur des vitrines, un peu plus larges que les fenêtres domestiques²⁹.

En face, Louis Chef entreprend en même temps un projet plus ambitieux. Sur une façade de 90 pieds, l'immeuble est composé de quatre maisons contiguës, dont chacune abrite un commerce, un sous-sol d'entreposage et deux pièces en arrière-boutique ; à l'étage, on trouve un logement de neuf pièces sur deux niveaux. L'emprise au sol du nouvel immeuble est moindre que celles des maisons de bois qu'il remplace, mais ici encore, on obtient une superficie habitable deux fois plus grande qu'avant le feu (ill. 6). À la différence de son frère aîné, Louis Chef habite la maison et loge son épicerie au rez-de-chaussée. Le soin apporté à la composition de l'élévation témoigne d'une certaine ambition : le coin est élégamment arrondi et les devantures des magasins sont encadrées de pilastres et d'un entablement en pierre de taille qui s'inspirent, comme l'immeuble de Joseph, des belles maisons des commerçants du centre-ville³⁰.

L'espace intérieur

La comparaison des rôles d'évaluation (de 1853 à 1856, 1860 et 1870) démontre une grande mobilité des occupants d'une année à l'autre ainsi que des variations dans l'envergure de l'espace loué. Pour faire face à cette mouvance et aux imprévus du marché immobilier, le propriétaire devait veiller à assurer une certaine souplesse



29. Fonds Cour supérieure, Dossiers de grand format (TP11, S2, SS2, SSS42), Expropriation de la rue Notre-Dame, n° 184, 1891; Expropriation de la rue Brock, n° 400, 1894; Louis Joseph Napoléon Chef dit Vadeboncœur, demandeur - vs - Dame Sophie Thivierge esq. & al., défendeurs et demandeurs en garantie - vs - La Cité de Montréal, défenderesse en garantie, 1893-1894 (TP11, S2, SS2, SSS42, D375).

30. G. Lauzon et M. Forget (dir.), *L'histoire du Vieux-Montréal à travers son patrimoine*.

dans l'aménagement intérieur. Les commerçants les plus à l'aise, à l'image de Louis Chef, occupent un commerce et le logement à l'étage, le tout étant relié par une porte latérale dans l'entrée du logement donnant sur la boutique. Narcisse Gravel et Pierre Hémond louent ainsi pendant deux ans une maison entière à Louis Chef. La boutique offre 400 pieds carrés, l'arrière-boutique également, et le logement fait près de 800 pieds carrés par étage, de même que le sous-sol destiné à l'entreposage.

François Chef offre sur sa parcelle deux maisons en location. La première, mentionnée plus haut, abrite deux magasins et deux logements, rue Sainte-Marie. Ici encore, la superficie du magasin et de l'arrière-boutique est d'environ 400 pieds carrés chacun, le sous-sol en compte le double et le logement sur deux niveaux offre près de 1600 pieds carrés. À l'arrière, une seconde maison, plus petite, est composée de quatre petits logements de trois ou quatre pièces mesurant chacun à peine 400 pieds carrés³¹. Un bâtiment indépendant abrite une forge.

L'aspect modulaire de la location des commerces et des habitations apparaît aussi dans la configuration spatiale des logements³². L'analyse des relations entre les pièces est une façon de cartographier les rapports sociaux entre les occupants d'un logement en reconnaissant l'accessibilité relative de chaque pièce selon une valeur d'intégration déterminée mathématiquement. Ces quelques maisons montrent une remarquable unité dans les principes de composition, dans la distribution des pièces et dans leur agencement. Dans un contexte relativement étroit (constructions de cinq ans dans une seule rue), il n'est peut-être pas étonnant de voir apparaître une certaine homogénéité, mais la similitude dans la configuration des plans suggère le partage d'un certain nombre de règles³³.

On observe la récurrence des pièces reliées en enfilade dans les commerces comme dans les logements. Dans les espaces domestiques, on trouve aussi un hall et un corridor conformément au modèle néoclassique qui caractérise le logement bourgeois dans la première moitié du XIX^e siècle. Le plan des grands logements situés au-dessus des commerces persiste à reproduire un aménagement hybride entre le plan composé de pièces en enfilade d'origine française et le plan structuré autour de pièces de distribution comme des halls et des corridors associés à la vie bourgeoise des élites d'origine britannique (ill. 7). Les petits logements, au contraire, conservent une distribution en enfilade.

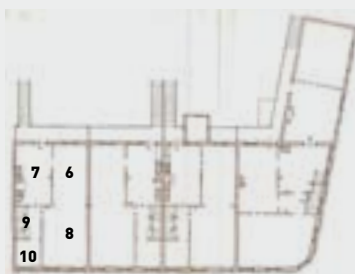
7. Plans des étages de la maison de Louis Chef dit Vadeboncœur et d'un schéma d'accessibilité traduisant les relations entre les pièces depuis l'extérieur. En noir, les pièces de passage (entrée et hall); en blanc, les pièces habitées. Cette configuration se révèle commune à plusieurs logements reconstruits après 1852. J. B. Resther & Fils, Plan des fondations « caves » [sous-sol], Rez-de-chaussée, Plan du deuxième étage [1^{er} étage], Attique [2^e étage], 1893-1894. BAnQ, Centre d'archives de Montréal, fonds Cour supérieure, dossiers de grand format (TP11, S2, SS2, SSS42, D375).

Rez-de-chaussée
magasin et arrière-boutique



- 1 : entrepôt
- 2 : arrière-boutique / chambre
- 3 : arrière-boutique / cuisine
- 4 : magasin
- 5 : entrée du logement
- 6 : salle à manger

1^{er} étage
logement : pièces de jour

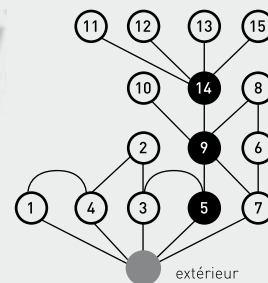


- 7 : cuisine
- 8 : salon
- 9 : hall
- 10 : pièce
- 11 : chambre
- 12 : chambre

2^e étage
logement : chambres



- 13 : chambre
- 14 : hall
- 15 : chambre



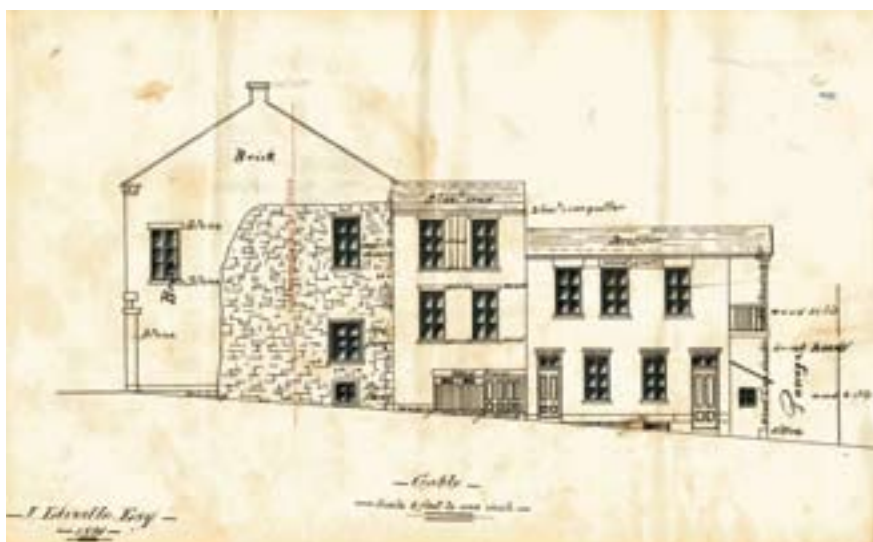
31. Cette taille de logement est encore la norme dans les familles d'ouvriers spécialisés vers 1880.

32. J. Hanson, « Order and Structure in Urban Design »; J. Hanson, *Decoding Homes and Houses*; F. Dufaux, « The Origins of Montreal's Housing Tradition ».

33. On observe des configurations identiques chez les deux frères Chef ainsi que chez leur voisin Simon Valois, de l'autre côté de la rue Brock, et elle sera reprise dans les années 1870 lorsqu'une nouvelle maison sera construite entre celles de François Chef et de William Clarke.

La cuisine demeure la clé de l'organisation spatiale d'un logement en assurant l'accès à la cour, au hall et à la salle à manger, ainsi qu'à la cour extérieure, partagée avec plusieurs voisins. À partir de la cuisine, on exerce une surveillance de la circulation. Abritant le poêle et les jarres à eau, la cuisine est aussi le point névralgique de la logistique ménagère, de la circulation de la chaleur, des bruits et des odeurs. Le salon, pièce d'apparat par excellence, demeure relativement moins accessible, et un ensemble de pièces, y compris les chambres, se trouve en retrait. Cette disposition se traduit par une valeur d'intégration élevée pour le hall et la cuisine, qui servent d'interface avec l'espace public, des valeurs moindres pour les pièces de réception et des valeurs plus faibles encore pour les autres pièces.

La maison de William Clarke, un lot à l'ouest de celui de François Chef, présente un plan composé essentiellement de pièces en enfilade dans une maison qui mesure 46 pieds sur 36. En façade sur la rue Sainte-Marie, on reconnaît quatre portes d'entrée, dont deux magasins qui se distinguent par des vitrines similaires à celles construites chez François Chef. Avant l'incendie, cette maison était partagée entre trois locataires, dont un aubergiste (1848). Clarke y habite en 1852. En avril 1853, elle est déjà occupée à nouveau par Clarke et un locataire. La rapidité de sa remise en état et l'absence de hall ou de corridor suggèrent fortement qu'elle a subi des dégâts mineurs lors de l'incendie, d'où l'intérêt d'entreprendre sans tarder les réparations.



8. Gable [pignon de la maison de Joseph Léveillé], 1891. BAnQ, Centre d'archives de Montréal, fonds Cour supérieure, dossiers de grand format (TP11, S2, SS2, SSS42, D52).

Le processus de construction

Malgré les intentions explicites du règlement, les devis ultérieurs confirment l'éventail des compromis mis en œuvre. La contrainte en matière de matériaux favorise l'emploi des méthodes éprouvées de construction de maçonnerie et de couverture des toitures en tôle à la canadienne. Elle permet cependant l'expérimentation de nouveaux matériaux et assemblages avec le parement de brique sur une structure de pièce-sur-pièce en bois et l'apparition de la couverture de feutre et de goudron sur des toitures presque plates.

François Chef construit sa maison avec les matériaux traditionnels que sont la pierre bouchardée pour les murs, la pierre taillée autour des ouvertures et la tôle peinte sur le toit. Louis Chef, pour son immeuble plus ambitieux, recourt à la brique seulement à l'étage et sur le mur arrière, ce qui dénote un désir d'économie, et Henry Joseph procède de la même façon.

« La brique est tellement cher [*sic*]³⁴ » et les briquetiers demandent 9 shillings la journée, une augmentation de 50 %³⁵. Confrontés à l'augmentation des prix, aux difficultés de transport et à l'urgence d'agir (aggravée par la courte saison),

34. *La Minerve*, 26 mars 1853, p. 2.

35. « Should there be any in Quebec or Kingston who thought of going to Australia, we would advise them to make a shorter journey. The gold diggings about Montreal are pretty good for some trades just now. » *The Montreal Witness*, 2 août 1852, p. 268.

les entrepreneurs tentent d'économiser en faisant du recyclage et des ententes particulières. Normalement, les contrats de construction stipulent que l'entrepreneur est responsable de la livraison des matériaux. Mais, en 1853 et 1854, ces contrats comportent des clauses inhabituelles. François Chef, charretier, établit son propre contrat avec un chauxfournier du nord de la ville. Maxime Tremblé fournit la brique et la pierre pour sa nouvelle maison³⁶; Terroux fera livrer la pierre, mais les entrepreneurs « la feront charroyer à leurs propres dépens³⁷ ».

Le propriétaire et l'entrepreneur, après avoir examiné le site ensemble, précisent dans leur marché la délicate décision de reconstruire sur les fondations, d'utiliser le mur de façade et de reprendre « toute la bonne pierre qui se trouve sur les lieux et dans la bâtisse vis à vis l'église de Mr Molson ainsi que la brique de la bâtisse vis à vis l'église³⁸ ». Une maison appartenant à Joseph Martel, au coin de la rue Campeau, est louée dès 1853, et l'élévation latérale dessinée en 1891 montre un mur de deux étages et demi, partiellement en pierre, intégré à une nouvelle construction en briques (ill. 8). La rareté des matériaux explique l'apparition de ces constructions de matériaux mixtes, une solution plutôt exceptionnelle une décennie auparavant. Louis Chef, dès le 13 octobre 1852, demande à l'inspecteur la permission d'habiter une maison de bois « remplie » de briques. Quelques semaines plus tard, à la veille de Noël, Michel Hétu implore le maire de lui laisser jusqu'au printemps pour recouvrir sa maison de bois avec de la brique puisque la saison est trop avancée pour ce travail.



L'emploi du bois ne disparaît pas après 1852; la Ville avait prévu dans son règlement de « l'autoriser dans des cas spéciaux et pour des causes spéciales et de permettre d'ériger des bâtisses différentes de celles spécifiées dans le contenu de ce règlement³⁹ » (ill. 9). Dans les mois qui suivent, de nombreux petits propriétaires racontent leur détresse tout en reconnaissant l'obligation de couvrir de brique et de métal. À l'automne 1852, des propriétaires mieux nantis s'inquiètent de voir l'autorisation de matériaux prohibés dans la construction « d'appentis et de demeures provisoires ».

9. Exemples de maisons de bois reconstruites après l'incendie.

J. B. Mailloux, Wood & Coal, rue Barré, Montréal, Qc, 1903 (II-146360). Musée McCord, Montréal. Num.

Maisons photographiées pour M. Meredith, Montréal, Qc, 1903 (II-146718). Musée McCord, Montréal. Num.

Ces constructions nouvelles compromettent gravement celles à l'édification desquelles ils travaillent par de grands sacrifices, puisque les pertes qu'ils ont déjà éprouvées ont déjà épuisé toutes les ressources de vos suppliants. Si par un nouveau désastre et à l'occasion des constructions contre lesquelles ils s'élèvent avait lieu, leur ruine serait inévitable⁴⁰.

Un dernier aspect touche le remplacement du bardeau de bois sur les toitures. Un manufacturier des États-Unis soumet au conseil municipal une nouvelle technique, une forme de toiture composée de feutre et de bitume, et, le 12 octobre 1852, la Ville répond favorablement à la requête pour vendre ce nouveau matériau appelé « Warren's prepared Fire and Waterproof composition roofing⁴¹ ». L'emploi n'en sera généralisé que dans les années 1860 et 1870, mais on trouve une première maison de François Chef, à l'angle des rues Wolfe et Sainte-Marie, qui est couverte d'un toit plat dès 1853, et une seconde, celle dont nous décrivions plus haut les petits logements.

36. Marché entre François Derome & Sébastien Latour et Maxime Tremblé, 30 août 1852, fonds Cour supérieure, District judiciaire de Montréal, Greffes de notaires, Joseph Simard, 1849-1892 (CN601, S371), microfilm n° 4148.

37. Marché entre Joseph Beaucaire et al. et Charles A. Terroux, 20 avril 1853, fonds Cour supérieure, District judiciaire de Montréal, Greffes de notaires, Gaspard Dagen, 1843-1875 (CN601, S104), microfilm n° 9133.

38. Marché entre Eugène Lamoureux et Charles-Alexandre Terroux, 25 août 1852, fonds Cour supérieure, District judiciaire de Montréal, Greffes de notaires, Joseph-E.-Odilon Labadie, 1849-1895 (CN601, S220), microfilm n° 7361.

39. « Règlement du Conseil de la cité de Montréal pour prohiber l'érection de bâtisses en bois dans ladite Cité », *La Minerve*, 17 juillet 1852, p. 3. Num. BANQ.

40. Archives municipales, Comité du feu, 1852. Ville de Montréal, fonds de la Commission des incendies et de l'éclairage (VM50).

41. *Ibid.*

Au terme de nos cinq ans d'observation, François Chef a réussi à rebâtir plusieurs maisons substantielles, à introduire une nouvelle technique et à transmettre 14 propriétés à ses enfants (ou plutôt à ses petits-enfants), alors que son frère Louis se dirige vers une seconde faillite. En 1857, les créanciers de l'épicerie le talonnent; il demande l'émancipation de son fils de 15 ans pour donner à celui-ci une indépendance d'action (comme marchand d'épices) et, l'année suivante, le père est désigné « Banqueroutier et Absconding Debtor⁴² ». La réussite de François semble compréhensible étant donné ses ressources plus considérables au moment du désastre; la fragilité financière de Louis serait aggravée par son ambition et son goût du risque. Mais comment expliquer la complicité des autorités dans son insuccès? La Corporation municipale autorise ces prêts exceptionnels à un épicier qui sort d'une banqueroute. Le Comité de secours lui accorde une subvention, le juge accède à la requête d'émancipation du fils et la Ville, forcée par la Trust & Loan Company de reprendre la propriété au coin de la rue Brock, attend encore cinq ans avant de la revendre. Si Louis Chef persiste à attirer leur confiance et leur sympathie, un indice à ne pas négliger serait la personnalité et les liens de famille de son épouse, Marie Rose Sophie Guilbault, fille de Joseph-Édouard Guilbault, un homme réputé « laborieux, imaginatif et entreprenant⁴³ ». À la veille de l'incendie, M. Guilbault relançait les fêtes mensuelles dans son parc d'attractions et, deux mois après l'incendie (l'assemblée n'a pas encore voté les garanties), le jardin Guilbault est le lieu de l'exposition annuelle de la Société d'horticulture, événement très couru⁴⁴.



L'incendie de 1852 constitue dans l'histoire de Montréal une étape charnière qui permet de désigner avec précision le moment de la transformation d'une ville commerciale en ville industrielle, celle-ci étant née des cendres de la première. Sur le plan macro-économique, cette transition se poursuit en parallèle avec la reconstruction de la ville au cours des années 1850. Toutefois, les exemples des propriétaires des maisons de la rue Sainte-Marie racontent davantage une aventure immobilière micro-économique jouée par des acteurs familiaux en dehors du grand capitalisme des marchands et des industriels.

Les mesures prises par la Ville de Montréal pour éviter une nouvelle catastrophe sont sérieuses, avec l'interdiction d'utilisation du bois, même partielle, la construction d'un réservoir et d'un aqueduc, l'emploi de pompes à vapeur et de tuyaux de fonte ainsi que la professionnalisation du service des pompiers. Mais la transformation envisagée ne sera pas réalisée avant 50 ans. Jusqu'à la fin du XIX^e siècle, les étables, les appentis, les toilettes et de nombreux ateliers sont encore en bois. Les ordonnances de l'inspecteur des bâtiments s'imposent inégalement, et un premier règlement systématique est enfin rédigé en 1901.

L'analyse architecturale, à compléter pour un échantillon plus vaste, renouvelle les hypothèses sur l'apparition d'une nouvelle façon de construire, avec la combinaison de matériaux comme la pierre et la brique, le parement de maçonnerie posé devant une structure en bois et l'apparition de la toiture goudronnée qui permet la construction de toits plats. La reconstruction force aussi la densification tout en augmentant l'espace habitable. Les quelques exemples cités plus haut semblent annoncer le remplacement d'une architecture de maisons villageoises d'un étage et demi par un habitat urbain contigu et composé de logements superposés sur deux ou trois étages. Le caractère original de cet habitat apparaît dans la médiation entre convention et innovation sur le plan de la composition architecturale, de la configuration des logements et de leur concrétisation matérielle.

42. On attribue cette fonction au père dans le rôle d'évaluation de 1857. Plusieurs de ces lots ont été revendus à des tiers, mais nous n'avons pas trouvé d'autres cas où la Trust & Loan Company exerce son droit de demander à la Ville d'acquitter la dette.

43. É.-Z. Massicotte, « Coins historiques du Montréal d'autrefois », p. 142.

44. R. Montpetit, « Culture et exotisme »; Acte du 25 avril 1841. Fonds Cour supérieure, District judiciaire de Montréal, Greffes de notaires, Joseph-Augustin Labadie, 1826-1882 (CN601, S219), microfilms n^{os} 3347 et 3348. Parmi les propriétés de François Chef, six lots avaient été acquis du père ou de la sœur de sa belle-sœur Sophie. Acte du 29 novembre 1842. André Jobin, 1813-1853 (CN601, S215), microfilm n^o 2709; Acte du 20 août 1850. Joseph Belle, 1830-1869 (CN601, S32), microfilm n^o 3719.

Le regard croisé entre les ententes conservées dans les sources notariales et le bâti inscrit dans les plans et dessins souligne les liens étroits entre une parenté, une coutume, un voisinage et un cadre matériel qui concourent à définir une culture urbaine originale. La protestation de Trefflé Goyet contre l'excavation de la nouvelle maison de Louis Chef, leur entente sur la permutation de triangles, la récupération des matériaux, l'inquiétude devant l'insouciance du voisin et la collaboration dans la sauvegarde d'une entreprise familiale adressent un clin d'œil aux Montréalais qui demeurent attachés à cet habitat à échelle humaine.

Sources

FONDS ET COLLECTIONS PATRIMONIALES DE BANQ

Archives des notaires du Québec. Num.

Collection Cartes et plans. Num.

Fonds Cour supérieure, District judiciaire de Montréal, Greffes de notaires (CN601).

Fonds Cour supérieure, District judiciaire d'Iberville, Greffes de notaires (CN604).

Fonds Cour supérieure, Dossiers de grand format (TP11, S2, SS2, SS42).

Fonds Cour supérieure, Dossiers des faillites (TP11, S2, SS10, SSS1).

Fonds Protonotaire Saint-François (CN501).

Fonds Wyatt et Jackson (P380).

La Minerve, Montréal, 1826-1899 [années consultées : 1852 et 1853]. Num.

The Montreal Witness, Montréal, 1845-1938 [année consultée : 1852]. Num.

AUTRES SOURCES CONSULTÉES

Imprimés

« Acte pour venir en aide aux victimes du dernier incendie de Montréal, en facilitant la négociation d'emprunts pour les mettre en état de rebâtir les édifices détruits par le dit incendie », 16 V., chap. 25, 10 novembre 1852, dans *Statuts de la province du Canada*, Québec, Stewart Derbishire & George Desbarats, 1852, p. 78.

BOWDEN, Martin J., « Geographical Changes in Cities Following Disaster », dans Alan R. H. BAKER et Mark BILLINGE (dir.), *Period and Place : Research Methods in Historical Geography*, Cambridge, Cambridge University Press, coll. « Cambridge Studies in Historical Geography », 1982, p. 114-126.

CANE, James, *Topographical and Pictorial Map of the City of Montreal*, Montréal, Robert W. S. Mackay, 1846.

COLLISON, Gary, *Shadrach Minkins, from Fugitive Slave to Citizen*, Cambridge (Mass.), Harvard University Press, 1997, 294 p.

CREIGHTON, Donald, *John A. Macdonald, The Young Politician*, Toronto, Macmillan, vol. I, 1952.

DESCHÊNES, Gaston, *Une capitale éphémère : Montréal et les événements tragiques de 1849*, Sillery, Septentrion, coll. « Les cahiers du Septentrion », 1999, 160 p.

DUFAUX, François, « A New World from Two Old Ones : the Evolution of Montreal's Tenements, 1850-1892 », *Urban Morphology*, vol. 4, n° 1, 2000, p. 9-19.

DUFAUX, François, « The Origins of Montreal's Housing Tradition », thèse de doctorat, Londres, University College London, 2007, 416 f.

FOUGÈRES, Dany, *L'approvisionnement en eau à Montréal : du privé au public, 1796-1865*, Sillery, Septentrion, 2004, 472 p.

GIBBS, Elizabeth (dir.), *Debates of the Legislative Assembly of United Canada 1847-1867, published under the direction of the Centre d'étude du Québec and the Centre de recherche en histoire économique du Canada français*, Montréal, Presses de l'École des hautes études commerciales, vol. XI, partie II (1852-1853), 1980, 1598 p.

GILLILAND, Jason, « Redimensioning Montreal : Circulation and Urban Form, 1846-1918 », Montréal, Université McGill, Département de géographie, 2001, 277 f.

GILLILAND, Jason, « The Creative Destruction of Montreal : Street Widenings and Urban (Re)Development in the Nineteenth Century », *Revue d'histoire urbaine*, vol. 31, n° 1, 2002, p. 37-51.

HANNA, David, « Montreal, a City Built by Small Builders : 1867-1880 », thèse de doctorat, Montréal, Université McGill, Département de géographie, 1986, 303 f.

HANSON, Julienne, *Decoding Homes and Houses*, Cambridge / New York, Cambridge University Press, 1998, 318 p.

HANSON, Julienne, « Order and Structure in Urban Design : the Plans for the Rebuilding of London after the Great Fire of 1666 », *Ekistics*, vol. 56, n° 334-335, 1989, p. 22-42.

HILLIER, Bill et Julienne HANSON, *The Social Logic of Space*, Cambridge / New York, Cambridge University Press, 1984, 281 p.

LAUZON, Gilles et Madeleine FORGET (dir.), *L'histoire du Vieux-Montréal à travers son patrimoine*, Sainte-Foy, Publications du Québec, 2004, 292 p.

MACKAY, Robert W. S., *The Montreal Directory*, Montréal, John Lovell, 1852, 379 p.

MASSICOTTE, Édouard-Zotique, « Coins historiques du Montréal d'autrefois », *Les Cahiers des Dix*, n° 2, 1937, p. 115-155.

MONTPETIT, Raymond, « Culture et exotisme : les panoramas itinérants et le jardin Guilbault à Montréal au XIX^e siècle », *Loisir et Société / Society and Leisure*, vol. 6, n° 1, 1983, p. 71-104.

OLSON, Sherry, « Ethnic Partition of the Work Force in 1840s Montréal », *Labour / Le Travailleur*, vol. 53, 2004, p. 159-202.

Procédés du Comité général de secours nommé par les citoyens de Montréal, pour venir en aide aux victimes du grand incendie des 8 et 9 juillet, 1852. Rapports du Comité exécutif de ce corps, et compte rendu du trésorier du fonds de secours, Montréal, John Lovell, 1853, 31 p.

RISK, R. C. B., « The Golden Age : The Law about the Market in Nineteenth-Century Ontario », *University of Toronto Law Journal*, vol. 26, n° 3, 1976, p. 307-346.

ROSEN, Christine M., *The Limits of Power : Great Fires and the Process of City Growth in America*, Cambridge / New York, Cambridge University Press, 1986, 395 p.

ROY, Jean-Louis, *Édouard-Raymond Fabre, libraire et patriote canadien, 1799-1854 : contre l'isolement et la sujétion*, Montréal, Hurtubise HMH, coll. « Cahiers du Québec : Histoire et documents d'histoire », n° 17, 1974, 220 p.

SWEENEY, Robert C. H. et Sherry OLSON, « MAP : Montréal, l'avenir du passé, Sharing Geodatabases Yesterday, Today and Tomorrow », *Geomatica*, vol. 57, n° 2, 2003, p. 145-154.

SWEENEY, Robert C. H., « Risky Spaces : The Montreal Fire Insurance Company, 1817-20 », dans Claude BELLAVANCE et Pierre LANTHIER (dir.), *Les Territoires de l'entreprise / The Territories of Business*, Sainte-Foy, Presses de l'Université Laval, 2004, p. 9-23.

SWEENEY, Robert C. H., « Spatial and Social Dynamics of Rentier Capital in an Industrializing Town : the Case of 19th Century Montreal », communication présentée à l'Association d'histoire économique, Austin, Texas, 6 septembre 2007.

WEAVER, John C. et Peter DE LOTTINVILLE, « The Conflagration and the City : Disaster and Progress in British North America During the Nineteenth Century », *Histoire sociale / Social History*, vol. 13, 1980, p. 417-449.

Archives

Musée McCord, Archives photographiques Notman.

Ville de Montréal, fonds de la Commission des incendies et de l'éclairage (VM50).

Ville de Montréal, fonds du Séminaire de Saint-Sulpice de Montréal (P73).