La chaîne de titres

par Gisèle Monarque

Initiation sommaire à une recherche de titres

Nos maisons anciennes ont une "âme"; c'est la raison pour laquelle nous les aimons particulièrement. Et si elles ont une "âme", c'est parce que plusieurs générations avant nous y sont nées, y ont vécu et y sont mortes.

Il est donc très légitime que leurs propriétaires actuels aient envie de connaître leur histoire juridique et même un peu plus sur les personnes qui y ont vécu.

Je tenterai donc de vous aider à démarrer votre recherche sur les titres de votre maison et par la même occasion, à en démystifier le processus.

~ ~ ~

J'entends souvent cette objection: "je demeure éloigné du Palais de justice ou des Archives nationales du Québec", ou "je travaille et je ne puis m'y rendre". Mais saviez-vous qu'une bonne partie de vos recherches, sinon la totalité dans certains cas, peut être faite soit par téléphone ou par courrier. Il vous en coûtera probablement quelques frais d'interurbain ou de photocopies d'actes notariés.

Voici quelques étapes à suivre :

Au moment de l'achat de votre maison, le notaire vous a remis quelques documents; faites-en l'inventaire. Dans l'Acte de vente (page 2 habituellement), à l'item "désignation", vous y trouverez votre numéro de lot ainsi que le nom de la paroisse (ex: lot 283-1 Paroisse Saint-Michel de Vaudreuil), et le nom du Bureau d'enregistrement où le document a été enregistré.

Tous les bureaux de notaire ont un registre avec les adresses et numéros de téléphone de tous les bureaux d'enregistrement. Communiquez avec le bureau du notaire ou tout simplement avec Bell Canada.

Il s'agit de commander un "index aux immeubles". Ce document relate toutes les transactions concernant votre maison. Les frais sont habituellement de 5 \$ par feuille.

0170	INDEX AUX IM		Memore of Ting	**************************************
MCMS Da	PARTIES		SUDMATION RES	ANOLES .
Brundon Co	Mr. Lis. (Hust	14 Cit 11855	17.499 17.499 84 509942 ACNT WE XORES	
Miles Lead	or the Collinson	26 de deur 17091	14 519111 Dieste	myasiwi.
Doutre R.	France E Port	17365	LECT compete	¢ i.
Elifach b	= Clime P. Pa	I (MES) 1985%	17 PSTTTEY 301296 45 Comple 8 876459 595 689	× 10 1 17,
The state of the state of	a water of the so	وي و و و المالية	. A74768	

Minist three do to heather	EXLIPTE DEMANDS DE SERVICE
	Custos
1 *kg-ward	
an process of softeness or sulterly C.	
Principle on stay of the same recording	
. Coph do martenghiers sees in mi	
	Int originally speaken (Speak to 16 Avril 187
	de Beamport (remonier dans :c temps 'esqu's un maxime?
	de Beauport (remonier dans le temps 'esqu'à un maximum de \$23.00) - chirque di-joiqt.
du malant e du	de Beauport (remoni <u>er dans le temps 'esqu'à un maxime?</u> Se \$27.00) - chirque di-joint.
	de Beauport (remoni <u>er dans le temps 'esqu'à un maxime?</u> Se \$27.00) - chirque di-joint.
du malant e du	de Beauport (remonier dans 'e temps 'esqu'à un saxiance se \$20.00) - chique el-joiet.
de males, e de	de Beauport (remonier dans 'e temps 'esqu'à un saxiance se \$20.00) - chique el-joiet.

Ex.: Je désire une copie de l'Index aux immeubles du lot 283-1 Paroisse Saint-Michel de Vaudreuil depuis la subdivision. Spécifiez sur votre chèque "pour des frais maximum de \$" et faites votre chèque à l'ordre du Fonds des registres.

Si cette recherche ne vous mène pas assez loin en arrière, vous refaites le même processus, mais cette fois vous précisez le numéro de lot originaire (ex.: lot 283, Paroisse ...,) et vous fixez également une limite pour les frais.

Lorsque vous recevrez votre Index aux immeubles, étudiezle en partant de vous et en reculant en arrière, ce qui se fait normalement par les ventes et successions. Si un acte notarié vous intéresse, vous notez le numéro d'enregistrement et de la même façon vous en demandez une copie "non conforme, pour consultation seulement". (Les frais sont moindres pour consultation seulement).

N.B.-Au Palais de justice, la recherche se fait à l'aide du numéro d'enregistrement; aux Archives nationales, par le Greffe du notaire. Il est donc nécessaire d'avoir un premier document du Bureau d'enregistrement afin de connaître le nom du notaire.

Vérifiez la date de l'acte que vous désirez consulter. Aux environs des années 1900-1915 et après, les greffes de notaire sont conservés au Palais de Justice. Antérieurement, ils sont conservés aux Archives nationales du Québec. Si le contrat qui vous intéresse voisine l'une ou l'autre de ces dates, il vaut mieux vérifier par téléphone.

Personnellement, si c'est possible, j'essaie toujours d'aller assez loin pour avoir accès aux greffes de notaire qui sont déposés aux Archives nationales du Québec. Les frais sont beaucoup moindres (0,25 \$) la page pour les photocopies. De plus, les Archives nationales sont ouvertes au public, du moins à Montréal, les lundis, mardis, mercredis : 8h30 à 2lh30; les jeudis et vendredis jusqu'à 16h30; les samedis et dimanches : 9h00 à 17h00. (Aucun frais d'entrée).

Adresse: 1945 rue Mullins, Pointe Saint-Charles, Montréal H3K 1N9— tél. [514] 873-3064.

(à suivre...)



La recherche des titres d'une maison ancestrale peut devenir passionnante et vous mener à une étude beaucoup plus approfondie que prévue au départ. Si dans la plupart des cas, le but initial est de remonter la chaîne des titres afin de connaître le nom du premier propriétaire ou constructeur de la maison, il n'y a qu'un pas à franchir pour désirer en savoir davantage.

Y avait-il un marché de construction? Qu'elle est l'évolution de cette maison (les ajouts, les adaptations au climat)? Qui était la première famille ou la suivante à habiter cette maison? Comment vivaient-elles? Combien d'enfants ont-ils eus? Ce premier propriétaire ou ancêtre a-t-il été charpentier, forgeron, marguillier de sa paroisse? Son épouse a-t-elle été sage-femme? etc...

Enfin, reprenons la suite de notre recherche sur la chaîne de titres. Je crois me retrouver face à deux "clans": les "chanceux" et les "moins chanceux".

(82) (82) (83)

Commençons par les "chanceux"

Ils ont retracé tous les propriétaires successifs qui ont habité leur maison, se sont procurés les documents pertinents et en sont très heureux. Mais est-ce qu'ils doivent s'en tenir à cela?

Voir ci-dessous les informations pour les "moins chanceux"; elles pourront leur permettre de poursuivre une recherche beaucoup plus approfondie.

Les "moins chanceux"

Ils sont retournés en arrière pour quelques transactions et "vlan!", la dernière vente leur dit "acquis par bons titres"...

Qu'est-ce-qu'on fait?

C'est ici que vous devrez mettre vos talents de détective à l'épreuve et faire votre petite enquête afin de découvrir comment ce propriétaire a pu acquérir cette maison. Il y a plus d'une "voie" pour y parvenir et il faut toutes les essayer; rien n'est impossible... du moins jusqu'à preuve du contraire!

Il faut jusqu'à un certain point reconstituer la vie de ce propriétaire ou ancêtre. La généalogie peut alors venir au service du chercheur par les actes qui lui sont reliés:

Les différentes sources :

- a) baptêmes, mariages, sépultures, recensements;
- b) contrats de mariage (contenant "avance d'hoirie"), échanges (de parts d'héritage), partages (avant décès) entre parents et héritiers à venir, ventes de droits successifs, donations, cessions de biens, tutelles, curatelles, testaments, inventaires des biens, partages de succession;
- c) terriers, cadastres, greffes d'arpenteur, cartes anciennes, archives municipales, etc...
- d) tutelles, curatelles, procès, ventes par Shérifs;
- e) les sources orales, les monographies paroissiales, les archives municipales, les sociétés d'histoire, les bibliothèques spécialisées sur la généalogie, les dictionnaires généalogiques, les associations de familles, les cimetières, etc...

Comme vous pouvez le constater, il y a du "pain sur la planche", mais rien n'est impossible, il faut surtout avoir la volonté d'y arriver et s'armer d'un peu de patience.

(8.2) (8.2) (8.2)

Quelques informations sommaires relatives aux sources ci-dessus mentionnées :

Vous comprendrez qu'il est impossible de traiter ici, en détail, toutes les sources ci-dessus mentionnées; il faudrait "l'espace total" d'une Lucarne, et encore,... Voici néanmoins un court résumé des plus usuelles pour les circonstances, c'est-à-dire, la recherche de titres.

Votre dernier propriétaire connu a-t-il reçu cette propriété par contrat de mariage, donation, inventaire des biens?

a) Contrat de mariage:

Une maison pouvait être remise en avancement d'hoirie" par les parents (père et mère), à l'occasion du contrat de mariage, c'est-à-dire en part d'héritage à l'avance. Mais "l'heureux élu" devait en tenir compte à ses cohéritiers (la plupart du temps, ses frères et soeurs) au moment du partage, après le décès de ses parents;

b) Donation:

Nous parlons d'une époque où il n'y avait pas encore de pension de vieillesse, de fonds de pensions, de REER, etc... Quand les "anciens" ne pouvaient plus s'occuper de leur terre, comment réglait-il la question? La solution la plus courante était de se donner au fils aîné, ou à celui qui voudrait accepter la terre paternelle, mais à certaines conditions.

Ces donations se faisaient assez souvent de père en fils pour plusieurs générations.

Un exemple: - Donation par Paul Monarque et son épouse à Joseph Monarque, leur fils : une lière, 2ième et 3ième terres, toutes situées à Rivière-des-Prairies, etc... se réservant ledit donateur, le verger qui se trouve sur la lière terre, lequel verger sera entretenu de clôtures bonnes et à l'épreuve des animaux, aux frais desdits donataires, la juste moitié de la maison et des bâtiments qui s'y trouvent, se réservant en outre ledit donateur pour sa vie durant seulement la jouissance et usufruit d'une prairie qui se trouve sur le lopin de terre deuxièmement désigné, pour avoir droit de passage menant au Chemin du Roi, se réservant en outre la juste moitié du lopin de terre troisièmement désigné servant à semer des "petates", se réservant dans les lopins de terre ci-dessus désignés, le pacage de quatre boeufs, trois vaches, deux chevaux, etc... devra fournir ledit donataire un habillement propre et convenable à chacun (père et mère) chaque année, deux bouteilles de rhum, deux bouteilles de vins d'Espagne, etc.. autant de cordes de bois qu'ils pourront avoir besoin, bûchées du printemps, sciées en bois de poêle, rendues à la porte de leur maison, etc...

Comme vous pouvez le constater, ce n'était pas une donation gratuite. Il arrivait que les conditions étant trop lourdes, le donataire quelque temps plus tard, se rende chez le notaire pour la signature d'un acte de résiliation.

- c) <u>Échange</u>:
 - échange de parts d'héritage.
- d) Vente de droits successifs:

Des frères et soeurs cèdent leurs droits dans la succession de leurs parents à l'un des leurs.

e) Inventaire des biens:

Ce document est parmi les plus précieux au point de vue renseignements. L'inventaire après décès est une description des biens du défunt, délaissés après sa mort.

Il nous renseigne sur les biens mobiliers et immobiliers.

Il décrit le mobilier, les ustensiles et la garde-robe avec beaucoup de détails. Il contient aussi les titres et papiers de la personne décédée. (Expéditions d'actes notariés et judiciaires conservés par le couple : contrat de mariage, acte de tutelle, donations,....) Mais me direz-vous comment faire pour retrouver les documents ci-dessus? Encore là, il y a plusieurs "voies".

Pour l'inventaire des biens, il existe un registre aux Archives Nationales avec index onomastique, libre d'accès. Pour une première fois, vous n'avez qu'à le demander au préposé.

Pour les greffes des notaires : plusieurs répertoires des minutiers ont été publiés, vous y trouvez le titre des documents et le nom des parties, un classement chronologique ou alphabétique.

Déjà vous possédez le nom du notaire relatif au dernier acte que vous avez retracé pour votre maison. Possiblement que ce propriétaire a fait tous ses papiers chez'le même notaire, sinon des publications vous aideront à retracer celui qui pratiquait dans cette région et à cette époque.

Notez également que sous le régime français la transmission des biens se faisait selon la Coutume de Paris, qui est à la base de nos législations civiles dans la Province de Québec. Si vous voulez approfondir vos connaissances à ce sujet, vous pouvez consulter cette publication dans les bibliothèques. Quand on fait de la recherche, il ne faut pas oublier de se remettre dans le contexte du temps.

N.B. - Il ne s'agit pas ici d'une consultation juridique, je ne suis qu'une "amoureuse" des vieilles maisons, et une généalogiste qui vous fait partager 15 années d'expérience et de recherches.

BONNE CHANCE!

Exemple:

Partie de la chaîne de titres de la maison Renault, à Mascouche (Voir : plusieurs donations de père en fils et une rétrocession)

- a. Donation par Michel Renault à son fils Joseph-Paschal, selon un contrat de mariage entre Joseph-Paschal Renaud et Marie-Josette Villeneuve.
 - Notaire Antoine Foucher, le 30 décembre 1765. ANQM.
- b. Donation par Joseph-Paschal Renault à son fils Joseph-Paschal, selon un contrat de mariage entre Joseph-Paschal Renault et Marie-Scolastique Truchon.
 - Notaire Joseph Turgeon, le 30 mai 1795. ANQM.
- c. Donation par Marie-Scholastique Truchon dit Léveillé à Narcisse Renault, son fils.
 - Notaire François-Hyacinthe Séguin, le 25 septembre 1822. ANQM.
- d. Donation par Narcisse Renaud et femme, à Octave Renaud et femme, leur fils et bru.
 - Notaire Gilles Leclair, le 25 février 1860. Palais de justice de Saint-Jérôme.
- e. Donation par Octave Renaud à Joseph-Zénon Renaud son fils. Notaire Joseph-E. Duhamel, le 1er décembre 1894. Bureau D'enregistrement de l'Assomption, no 21705.
- f. Donation par Jean-Baptiste Renaud à Joseph Renaud son fils.

 Notaire J.P. Mathieu, le 26 janvier 1911. L'Assomption, no. 32430.
- g. Rétrocession par Joseph Renaud à Jean-Baptiste Renaud son père. Notaire J.P. Mathieu, le 18 septembre 1911. L'Assomption, no. 33220.

etc, etc...