une influence bien marquée sur la réussite d'une entreprise agricole et surtout sur le bonheur et l'avenir de l'homme des champs. La première est la *probité*, sans laquelle il ne peut guère y avoir de succès durable et qui facilite singulièrement toutes les transactions. La seconde est la *pureté des mœurs;* on conçoit en effet que, dans l'industrie agricole, où les bénéfices sont restreints et où une stricte économie doit présider à toutes les dépenses personnelles, une conduite dissipée ou immorale ne tarde pas à conduire à une ruine certaine; en outre, celui qui dirige une exploitation est souvent le père d'une nombreuse famille, il commande à un grand nombre d'agens et de domestiques, il exerce sur eux une sorte de magistrature privée qui exige impérieusement qu'il leur en impose par l'austérité de ses mœurs et qu'il leur donne à tous l'exemple d'une conduite irréprochable.

CHAPITRE II. — Du fonds d instrumens d'industrie de l'entrepreneur.

Le fonds d'instrumens dont un entrepreneur doit pouvoir disposer pour exercer l'industrie agricole consiste en un fonds productif et des capitaux.

Un *fonds productif* consiste généralement en terres labourables, terrains plantés de vignes, oliviers, mûriers, bois de toute espèce, ou en prairies, pâturages, bruyères, friches, landes, cours d'eau, lacs, étangs, canaux, etc., ou dans un certain nombre de ces divers objets réunis.

Dans l'état actuel de notre civilisation tous les fonds productifs, tels que nous venons de les désigner et qui sont répandus sur la surface du pays, sont en la possession d'un *propriétaire*, qui les possède en vertu d'un titre quelconque et a seul le droit de les exploiter ou d'en louer le service productif. Quant à celui qui n'est pas déjà propriétaire et qui se propose d'exploiter ou de tirer des fruits d'un fonds quelconque, il est nécessaire pour lui de l'acquérir de celui qui le possède ou d'en louer la jouissance pendant un temps déterminé et à certaines conditions que nous ferons bientôt connaître.

On ne peut acquérir la propriété d'un fonds productif, ou être en état d'exploiter sa faculté productive, sans faire l'avance d'un *fonds capital* ou de *capitaux*.

Les *capitaux*, *fruits accumulés d'une industrie antérieure*, sont la vie de l'industrie agricole.

Celui qui possède en vertu d'un titre antérieur, ou qui a fait l'avance d'un capital pour se procurer la propriété d'un fonds productif, est ou devient un *propriétaire foncier*, et son fonds prend le nom de *fonds de terre*, de *bien-fonds*, de *propriété foncière* ou *immobilière*, ou d'*immeuble*.

Si un propriétaire fait exécuter sur son fonds tous les travaux d'améliorations qui peuvent le rendre propre à être exploité ou si ces travaux ont été opérés avant l'acquisition, alors ce fonds prend le nom de *bien* ou *domaine rural*, d'*héritage*, de *corps de ferme*, ou simplement de *ferme*.

Un domaine est composé d'un ou plusieurs corps de ferme, et dans cet état il peut être exploité soit par le propriétaire lui-même, soit par autrui.

Quand le propriétaire garnit ce domaine de tous les bestiaux et du matériel nécessaires pour son exploitation, qu'il fait, de plus, toutes les avances à la production, conçoit, surveille et dirige lui-même toutes les opérations, en un mot, quand il l'exploite par ses propres moyens et avec ses capitaux il devient un *propriétaire cultivateur* et son domaine un *établissement agricole*.

Si le possesseur du fonds, après que celui-ci a été mis dans un état plus ou moins satisfaisant d'exploitabilité et est pourvu du matériel nécessaire, fait aussi toutes les avances à la production, mais, au lieu de surveiller et de diriger les opérations, confie ce soin à un tiers, celui-ci prend le nom de *régisseur*. La *régie est dite simple* lorsque le régisseur reçoit des émolumens fixes pour ses peines et soins, et *régie intéressée* lorsqu'il a une part quelconque dans les bénéfices de l'exploitation.

Lorsqu'un propriétaire loue à autrui le service que peut rendre son fonds de terre après qu'il a été mis ou non en bon état par des améliorations, le preneur, c'est-à-dire celui qui achète le droit de recueillir les fruits que peut donner le fonds et qui prend à ses risques et périls toutes les chances de l'exploitation en y formant un établissement agricole, s'appelle un *fermier*.

Si le fonds a été amené à un état d'exploitabilité plus ou moins parfait par des améliorations et que le propriétaire le garnisse de tout le matériel vivant et mort nécessaire à son exploitation, puis qu'il y appelle un colon auquel il fait les avances de capitaux qu'il juge utiles à la production, le domaine prend le nom de *métairie*, et celui qui l'exploite, avec partage de fruits entre lui et le propriétaire, la dénomination de *métayer* ou *colon partiaire*.

Dans tous les cas, celui qui exploite, régit ou dirige un fonds, un domaine, une ferme ou établissement quelconque, soit propriétaire, régisseur ou fermier, est désigné sous le nom général d'*administrateur* ou de *directeur* d'un établissement agricole.

Nous avons dit plus haut qu'on ne pouvait acquérir la propriété d'un fonds productif ou l'exploiter sans faire l'avance d'un fonds capital ou de capitaux; or ce fonds capital peut consister en écus, ou être sous les formes très diverses de bestiaux, de mobilier, de denrées agricoles, etc., ou de plusieurs de ces objets matériels à la fois.

Un *fonds capital peut vous appartenir en propre* et provenir d'un héritage ou d'un don, ou être le résultat d'une industrie antérieure dont vous avez recueilli et accumulé les fruits; c'est la situation la plus favorable pour tout homme qui veut consacrer son industrie et ses moyens à la création des produits agricoles et celle qui doit, à chances égales, assurer un succès plus prompt et plus certain.