tes, donnent une plus haute valeur vénale ou locative à un fonds et doivent en faire rechercher la jouissance.

Tout ce qui tend au contraire vers un but opposé a pour résultat d'abaisser cette valeur et de diminuer le prix de ce fonds aux yeux d'un entrepreneur éclairé.

L'influence des causes et des circonstances variées dont il vient d'être question sur les frais de production doit, autant que cela est praticable, être *appréciée numériquement*, tant pour fixer la valeur d'acquisition ou de jouissance du fonds, que pour établir la probabilité et l'étendue des bénéfices qu'on peut espérer de recueillir sur ce fonds. C'est sur la combinaison des divers élémens fournis ainsi par l'observation et le calcul; c'est sur la possibilité d'écarter sans trop de sacrifices ceux qui forment des obstacles et d'accroître la puissance de ceux qui paraissent avantageux; c'est en balançant ceux qui sont défavorables par ceux qui offrent des chances de succès; c'est enfin en prenant en considération sa situation personnelle, que l'entrepreneur peut asseoir son jugement, motiver son choix et se déterminer à donner la préférence à tel domaine sur tous les autres.

Ce principe une fois posé, nous allons passer à l'analyse de toutes les conditions auxquelles il faut avoir égard dans la recherche d'un domaine. Ces conditions peuvent être divisées en générales et en particulières qui vont faire l'objet de deux sections distinctes.

Avant d'entrer dans l'examen détaillé d'un fonds il est indispensable d'avoir un cahier de papier ou registre divisé en autant de sections et de paragraphes qu'il y en a dans ce chapitre; c'est sur ce cahier qu'on inscrit tous les documens, chiffres, notes et observations que l'on juge utile de recueillir et qui servent ensuite à établir des calculs d'estimation du fonds, des évaluations et des formules diverses.

Section Ire. — *Des conditions générales dans la recherche d'un domaine.*

Nous donnons ici le nom de générales à toutes les conditions auxquelles doit satisfaire le pays au sein duquel le domaine est situé, et qui exercent sur le succès de son exploitation ou les avantages qu'on peut en recueillir une influence directe ou indirecte. Ces conditions peuvent être étudiées sous cinq points de vue différens: sous celui de l'état physique et naturel du pays, et sous ceux de son état politique, administratif, économique et industriel. C'est dans cet ordre que nous allons procéder rapidement à leur étude dans les paragraphes suivans.

§ Ier. — État physique et naturel du pays.

Dans le chapitre Ier du livre Ier de cet ouvrage nous avons fait connaître quelle est l'influence du climat en agriculture, ainsi que celle que les phénomènes atmosphériques exercent sur la végétation; nous avons en même temps indiqué les moyens divers dont on se sert pour constater l'état physique et climatérique d'un pays, soit par l'inspection seule des végétaux qui croissent spontanément sur le sol, soit avec le secours des instrumens; nous sommes donc dispensés de revenir sur ce sujet.

La première chose qu'il faut faire pour se livrer à l'examen d'une localité, c'est de reconnaître le *caractère général de son climat.* Ce caractère est déterminé principalement par sa latitude géographique, son élévation au-dessus du niveau des mers, sa position relative, le voisinage de la mer, des lacs, des étangs, des marais, des cours d'eau ou des forêts, la direction générale des vents, l'étendue des terres desséchées, boisées ou en culture, par la nature du sol et du sous-sol, leur perméabilité, leur capacité pour absorber la chaleur solaire, par la période de temps pendant laquelle le soleil est au-dessus de l'horizon ou y brille sans nuages, etc.

Ce caractère une fois apprécié et déterminé, on cherche à connaître les *températures moyennes et extrêmes de l'année*, la *régularité*, la *marche* et la *durée* de chaque *saison*, qui servent de base à l'organisation de la ferme ou au choix d'un système de culture et forment un élément essentiel dans la distribution des travaux de l'année agricole; puis on s'informe du *degré d'humidité*, qui est d'une importance si majeure pour la végétation, mais dont la surabondance est nuisible; de la *quantité moyenne de pluie* et sa répartition dans diverses périodes de l'année; de l'*abondance de la rosée*, qui supplée souvent aux pluies et ranime les végétaux pendant les sécheresses; de la fréquence, de la direction, des effets ou de la violence des autres *phénomènes atmosphériques naturels*, tels que les orages, les ouragans, les bourrasques, la grêle, le givre, la gelée blanche ou les gelées hors de saison, les brouillards, la foudre, etc., qui détruisent souvent en un instant toutes les espérances du cultivateur; des *vents dominans* qui peuvent être chauds, froids, desséchans, humides, violens, chargés de particules sableuses, terreuses, salées ou d'émanations insalubres, etc., et qui sous ces divers caractères affectent différemment les corps organisés, etc., tous phénomènes qui ont une action directe ou indirecte sur la nature des végétaux qu'on peut cultiver, sur leurs dimensions, leurs propriétés alimentaires, leur richesse en certains produits immédiats, leur réussite, aussi bien que sur la taille, la vigueur et les produits des bêtes de trait et de rente.

Ces notions une fois acquises, l'administrateur jettera un coup d'œil d'ensemble sur l'aspect physique du pays. Il examinera le *relief général du terrain*, les accidens, les ondulations, l'inclinaison des pentes, la direction des vallées, l'étendue des plaines: un pays plat offre plus de facilité à la culture et les charrois y sont moins pénibles et moins coûteux que dans les localités où le terrain est fortement ondulé ou dans les pays de *montagnes;* en outre ces montagnes, suivant leur position, leur élévation, leur forme, leurs pentes, peuvent élever ou abaisser la température du pays, le mettre à l'abri des orages et des vents, ou rendre ces météores plus fréquens et plus dangereux; elles peuvent donner naissance à des eaux torrentielles, à des éboulemens, des avalanches de neige ou de sable, etc., qui détruisent au loin les cultures.

Les *eaux* méritent aussi une attention toute particulière, et on examinera la direction.