à faire rechercher ses propres produits à l'étranger, etc., et enfin il entrera dans une foule d'autres considérations économiques qui le conduiront à des résultats remplis d'intérêt, et très propres à l'instruire sur toutes les spéculations qu'on peut faire sur les produits agricoles.

Le commerce des denrées agricoles s'exerce aussi parfois dans certaines localités peu industrieuses par des *courtiers ou entremetteurs* qui recueillent la plupart des bénéfices que devrait faire l'agriculteur, s'il était plus industrieux et plus actif et connaissait mieux les ressources locales et l'étendue du marché qu'il a devant lui. Ces courtiers ont souvent assez d'influence sur les prix et sur les marchés pour qu'il soit difficile de lutter avec eux, et pour créer des embarras réels à ceux qui veulent se soustraire à leur patronage ou à leur avidité.

SECTION II. — *Des conditions particulières dans la recherche d'un domaine.*

Nous donnons le nom de particulières à toutes les conditions que doit remplir un domaine, soit relativement aux objets qui l'entourent immédiatement, soit en lui-même. Ces conditions exigent un examen encore plus scrupuleux que les précédentes, parce qu'elles touchent plus directement aux intérêts de l'entrepreneur, et qu'elles influent d'une manière plus matérielle pour lui sur ses succès et ses revers.

Un domaine situé dans un pays où se trouvent réunies des conditions favorables, telles que nous les avons étudiées ci-dessus, doit être maintenant envisagé sous le point de vue des objets qui l'environnent immédiatement, sous celui du fonds à son état naturel, celui des valeurs capitales qui ont été répandues dessus pour le rendre exploitable, celui de son état où de son mode d'exploitation au moment où on veut entrer en jouissance, et enfin sous le rapport de son prix d'acquisition ou de la rente qu'on en demande.

§ Ier. — Des objets qui environnent immédiatement le fonds.

Le fonds est en contact immédiat par toute sa surface avec l'*atmosphère*, et par conséquent tous les phénomènes physiques qui peuvent se manifester dans celle-ci réagissent plus ou moins directement sur sa faculté productive et sur sa fécondité; il importe donc de constater de quelle manière ce fonds, dans sa position relative, est affecté par ces phénomènes, en examinant successivement pour chacun de ceux que nous avons signalés dans le § 1er de la section précédente, l'influence directe qu'il exerce sur la végétation.

Voyons maintenant, parmi les objets naturels et terrestres, ceux qui peuvent être nuisibles ou avantageux au fonds.

Des *eaux* torrentielles, des rivières qui débordent, des cours d'eau qui creusent, morcellent ou entament le terrain, ou le recouvrent d'un ensablement ou d'un depôt d'alluvion infertile, ou qui, par leur grande hauteur, mettent des obstacles à l'asséchement complet des terres du domaine, sont autant de causes qui enlèvent une grande partie de la valeur de celui-ci. Les *flots de la mer*, qui tantôt entament le domaine ou augmentent sa surface, et tantôt rendent infertiles les terrains qu'ils recouvrent ou leur apportent un limon fertilisant exigent une étude spéciale. La proximité de *terrains en pente ou minés*, celle des *sables mouvans* qui menacent, par des éboulemens, des chutes, des glissemens, des pluies de sable, de recouvrir et de rendre stérile une partie du domaine, déprécient également sa valeur. Le voisinage des *hautes montagnes couvertes de neige* une partie de l'année, et qui abaissent la température à une grande distance ou attirent en grande quantité et précipitent l'eau de l'atmosphère; celui des *marais* et des *eaux stagnantes*, qui saturent continuellement l'air de vapeur d'eau ou d'émanations quelquefois insalubres, et portent ainsi atteinte à la vigueur et à l'énergie vitale des hommes et des animaux, et souvent nuisent au succès des cultures et aux propriétés alimentaires des végétaux; celui des grandes *forêts*, qui entretiennent souvent une humidité considérable et causent un abaissement de température, qui donnent naissance à une foule d'insectes nuisibles et un réfuge à des animaux, véritables fléaux pour l'agriculture, sont également des circonstances défavorables aux yeux du cultivateur instruit.

Au contraire, la proximité d'une forêt où l'on détruit les animaux nuisibles, qui est aménagée et aérée avec soin et sert à abriter contre des vents froids et desséchans, est une condition favorable. Il en est de même de celle des *eaux* pures, salubres et abondantes, bien encaissées, soit courantes, stagnantes ou jaillissantes. On se fait en effet difficilement une idée des souffrances et des besoins qu'on éprouve pendant les sécheresses dans les pays privés d'eau, et des dépenses considérables qu'il faut faire pour charrier ce liquide et le transporter quelquefois de points fort éloignés. Un *ruisseau* qui entoure ou traverse le domaine est toujours très précieux.

Les *richesses minérales*, dont nous avons parlé à la page 315, ont également un grand prix quand on peut les exploiter et les recueillir sur le domaine ou à une légère distance de ses limites, etc.

Sous le rapport economique et industriel, on doit avoir égard aux considérations suivantes:

La *proximité* d'une ville populeuse, d'un marché bien achalandé, d'un lieu où se tient une foire considérable, d'une population agglomérée, d'une vaste usine, d'une grande manufacture, d'un village industrieux, d'un port où règne une grande activité, d'une rivière navigable, d'un canal, d'un chemin de fer, etc. est une sorte de prime en faveur du propriétaire ou du fermier, qui leur permet de diminuer leurs frais de production, surtout quand le fonds n'est pas vendu ou loué plus cher, à raison de cette situation, que ceux qui sont plus éloignés.

En fait de voisinage nuisible, il faut éviter celui de *certains établissemens industriels*, tels que les fabriques de soude, les usines où l'on fond et prépare le cuivre ou le plomb, celles où l'on grille les minerais contenant de l'arsenic, etc., et plusieurs autres qui portent un préjudice