

couvre le domaine, sa *figure géométrique* ou sa forme, ses contours et ses limites, l'*étendue superficielle des terres cultivables*, celle des chemins et carrières, des canaux et des eaux courantes ou stagnantes, et autres portions soustraites à la charrue, à la bêche ou à une culture quelconque, le *nombre et la forme des pièces de terre*, les *morcellemens ou enchevêtre-mens* que peuvent présenter celles-ci dans les diverses parties du domaine, tous sujets sur l'économie desquels nous nous proposons de revenir dans le chapitre III du titre suivant.

S'il existait sur le domaine un *cours d'eau*, une *source* abondante, un *puits foré* donnant une grande quantité d'eau, il faudrait mesurer le volume de ces eaux, la hauteur de leur chute ou celle de leur jaillissement, afin de déterminer si elles peuvent être employées avec avantage à des travaux industriels, en prenant toutefois en considération les dispositions législatives qui règlent cette matière. On reconnaîtra également les *mares* et *abreuvoirs* qui peuvent se trouver sur le fonds, et on s'assurera que toutes ces eaux sont salubres, qu'elles peuvent servir aux irrigations, à la boisson, à des usages domestiques et ne peuvent nuire à la végétation des plantes ou à la santé des animaux.

Il ne reste plus maintenant qu'à étudier les diverses qualités de terre que peut présenter le domaine, c'est-à-dire à faire un *examen agronomique* du fonds; c'est un sujet sur lequel nous reviendrons dans le chapitre suivant, parce qu'il a une très grande influence sur la valeur d'un fonds.

§ III. — Des valeurs capitales répandues ou placées sur le fonds.

Un fonds peut avoir été abandonné à la nature et être en friche ou à l'état sauvage. Dans ce cas, l'examen qu'on doit en faire est à peu près terminé; il ne reste plus qu'à y organiser un système d'exploitation rurale pour en tirer des fruits, et nous apprendrons bientôt comment on doit procéder à cet égard. Mais la plupart du temps le fonds est déjà en culture et on y a répandu ou placé des valeurs capitales, pour en faciliter l'exploitation, qui ont nécessité des avances de la part de ceux qui l'ont possédé ou exploité antérieurement. C'est ce cas que nous allons examiner.

Les avances ont pu être employées : 1° en travaux ou en objets matériels immobiliers destinés à rendre le fonds exploitable; 2° en bestiaux, animaux de travail et objets mobiliers servant à l'exploitation. Ces derniers objets n'entrent pas toujours, comme on le sait, dans le prix d'acquisition d'un domaine ou dans les conditions de sa location, mais nous les y comprenons ici pour rendre la question plus générale.

Si ces *avances capitales* ont été *suffisantes* pour mettre le fonds dans un état exploitable le plus satisfaisant possible et pour l'entretenir dans cet état, il n'y a plus qu'à en prendre possession et à procéder aux travaux de culture au moyen desquels on peut en tirer des fruits. Si d'un autre côté ces *avances* ont été *insuffisantes* pour mettre dans le meilleur état exploitable dont il est suscep-

tible le domaine en question, il y a de nouvelles avances à faire pour en compléter l'organisation. Dans l'un comme dans l'autre cas il n'y a qu'un examen de détail qui puisse nous faire connaître réellement la situation actuelle du domaine, nous éclairer sur son état et sur l'étendue des sacrifices qu'il faudrait faire pour atteindre le but que doit se proposer tout cultivateur industriels.

1° Commençons par l'examen des avances qui ont été faites pour l'*amélioration du fonds*. Ces avances ont été employées à des travaux d'arpentage, de nivellement, d'embanquement, d'endiguage, de dessèchement, de défrichement, de clôture et à la construction de chemins et de bâtimens ruraux.

Toutes choses égales, on doit donner la préférence à un domaine où l'*arpentage*, le *plan cadastral* et la *carte topographique* ont été faits avec exactitude. La propriété étant ainsi bien définie, on connaît et on apprécie mieux ce qu'on achète ou ce qu'on prend à loyer et on évite plus aisément de fâcheuses contestations.

Les travaux de *nivellement* doivent avoir été complets et faits avec assez de soin pour couvrir de terre meuble et fertile les parties arides du sol et les roches dénudées, faciliter tous les travaux agricoles, mettre à l'abri de l'accumulation et de la stagnation des eaux ou la favoriser dans certaines portions du terrain, et pour rendre à la culture la plus grande surface possible de terrain dans la situation et la localité où l'on est placé.

Les *endiguages*, les *embanquemens* ont dû être entrepris, construits et entretenus avec l'attention, la dépense et l'étendue convenables. Sous ce rapport on aura donc à jeter en particulier un coup d'œil sur les digues, épis, jetées, défenses, canaux, fossés, écluses, vanes, claires, etc., la manière dont tous ces objets ont été établis ou bâtis, les matériaux qui entrent dans leur construction, leur condition actuelle, leur état d'entretien, les frais annuels que peut nécessiter cet entretien, la durée probable de ces objets, et enfin les dépenses qu'exigeraient leur reconstruction totale en cas de dépérissement complet.

Les travaux de *dessèchement* donneront lieu à des considérations analogues, c'est-à-dire qu'on examinera s'ils ont été exécutés avec l'étendue et le soin nécessaires, si les canaux principaux et secondaires d'écoulement ou de ceinture; si les galeries, rigoles souterraines, coulisses, coups de sonde, puits perdus, boitouts, puisards, fossés couverts ou ouverts, etc., sont établis suivant les principes de la science; dans quelle condition se trouvent actuellement ces objets, les réparations annuelles qu'ils exigent, etc. (Voy. t. I^{er}, chap. 5).

C'est en suivant une marche conforme à la précédente qu'on examinera les travaux exécutés pour les *arrosements* et les irrigations (t. I^{er}, chap. IX, p. 237); ceux entrepris pour *se procurer l'eau* nécessaire aux animaux ou aux besoins domestiques, tels que étangs, bassins, mares (t. IV, chap. IX), puits artésiens et ordinaires, citernes, conduits d'eaux de sources ou courantes, etc.

Les *défrichemens* ont-ils été exécutés avec l'étendue ou suivant les conditions exigées (t. I^{er}, chap. V, p. 112) pour ces sortes de