Ces opinions sont absurdes, car la conduite des différens fermiers est si diverse, que le succès dépend très peu de la rente. Supposez deux fermiers pouvant disposer de capitaux égaux : l'un cultive avec jugement et intelligence, amende ses champs autant qu'il le peut, ne vend ni son foin ni sa paille, assole ses terres d'une manière judicieuse, saigne soigneusement ses champs et tient ses clôtures en bon état. Cet homme s'enrichit; l'autre se montre négligent sur ces points essentiels; il tombe dans la pauvreté. Telles sont les causes de la richesse des uns et de la pauvreté des autres; et assurément on conviendra que celui qui juge de la valeur d'une ferme par le succès de ceux qui l'ont cultivée porte un jugement des plus faux ».

Ceci posé, on voit que, sous un point de vue général, ce ne peut être les succès ou les revers de ceux qui ont exploité le fonds avant vous qui doivent servir de base à votre choix et à votre estimation, et qu'il n'y a qu'une *enquête détaillée* sur le mode d'exploitation auquel le fonds a été ou est soumis qui puisse vous éclairer sur la cause de ces revers et de ces succès, vous apprendre ce que vous êtes en droit d'attendre d'un bon système d'administration appliqué à ce fonds, vous donner une idée précise de sa valeur et vous déterminer en sa faveur.

Que le domaine ait été exploité avec une extrême négligence, ou par une routine qui ne donne pas tous les fruits dont le fonds est susceptible, ou enfin au moyen d'un système perfectionné de culture, l'enquête doit toujours être la même, seulement elle aura plus ou moins d'étendue suivant la perfection du système qui aura été suivi, et dans tous les cas elle provoquera une étude raisonnée de ce fonds qui sera toujours très fructueuse pour l'entrepreneur.

Le 1^er^ objet dont il faudra s'informer c'est le *mode administratif d'exploitation* au moyen duquel le domaine a été mis en valeur, ou la condition de l'entrepreneur qui le dirigeait. Le fonds a-t-il été exploité par son propriétaire, ou par un régisseur, un fermier ou un colon partiaire? Cette question fort simple donnera déjà quelquefois une idée assez nette de l'état dans lequel doit se trouver le fonds.

On cherchera ensuite à connaître quelles étaient les connaissances agricoles, la capacité, les qualités morales de cet *entrepreneur*, les capitaux dont il pouvait disposer, les conditions, s'il était fermier, auxquelles il avait obtenu la jouissance du fonds, son plan de conduite pendant le temps qu'il a exploité, son mode d'administration, et les événemens naturels, les circonstances imprévues, les cas fortuits ou les causes dépendantes de la volonté des autres hommes ou de la sienne propre qui ont entravé ou arrêté, favorisé ou développé son industrie.

Ces notions préliminaires une fois acquises on soumettra à une critique raisonnée le système d'économie rurale que l'entrepreneur avait adopté. Ce système était-il le plus convenable dont il pût faire choix dans les circonstances locales ou individuelles où il était placé? Etait-il le plus fructueux et le plus propre à accroître successivement la valeur foncière du domaine? Pendant qu'il a été mis en activité, le domaine a-t-il été porté au point d'amélioration dont il est susceptible par un bon mode d'administration? etc.

A cette critique on fera succéder celle du système de culture ou l'assolement qui aura été mis en pratique pendant la durée de l'exploitation de l'entrepreneur précédent. A cet égard, il faudra d'abord examiner si cet assolement est conforme aux règles de l'art, sous le rapport de la rotation et de l'alternance des cultures, s'il est bien adapté au climat, à la nature des terres, au système économique du domaine, aux conditions commerciales dans lesquelles on se trouve, etc.

A ces questions générales on en ajoutera d'autres d'un grand intérêt, telles sont les suivantes : A quelle profondeur labourait-on; quel était dans cet assolement le rapport superficiel des soles fourragères aux soles à grains; la nature et la qualité des *engrais* dont on se servait annuellement pour fumer les soles? La quantité de ces engrais qu'on employait, était-elle au-dessous des besoins, ou suffisante pour conserver ou augmenter la fertilité des terres? A-t-on fumé régulièrement dans les dernières années les soles qui devaient l'être et n'a-t-on pas tiré de suite des terres, surtout dans les derniers temps, plusieurs récoltes épuisantes, sans réparer la fécondité qu'elles avaient ainsi perdu? Enfin quel était le *produit brut annuel* des diverses soles, pour chacune des espèces végétales qui entrait dans l'assolement? etc.

On s'occupera ensuite d'examiner les agens soit du personnel soit du matériel qui ont servi à mettre en activité tout le système économique du domaine.

Relativement au *personnel*, on aura d'abord à s'informer du nombre des serviteurs et des journaliers employés communément sur la ferme, et à déterminer si ce nombre a été insuffisant ou trop considérable; puis on s'occupera des gages que recevaient les 1^ers^, des conditions de leur engagement, des frais de leur nourriture et de leur entretien, du nombre de jours qu'ils travaillent dans l'année suivant les usages du pays : pour les seconds, du taux de leurs salaires, des conditions auxquelles on obtenait le travail des hommes, des femmes et des enfans pendant les diverses saisons de l'année, et pour les uns aussi bien que pour les autres, de leur moralité, leur force, leur énergie, leur activité ainsi que leurs connaissances agricoles ou leur ignorance.

Les *bêtes de trait et de rente* seront à leur tour passées en revue, et on s'appliquera surtout à déterminer si c'étaient les animaux les mieux adaptés à la nature et aux besoins du domaine ou de la localité; quel était le régime, le mode de renouvellement ou de propagation auxquels ils étaient soumis; le degré d'amélioration auquel ils sont parvenus; les frais qu'occasionnaient annuellement leur nourriture, leur entretien ou leur renouvellement; les travaux ou les services qu'on exigeait d'eux ou qu'on était en droit d'en attendre dans un bon mode d'aministration; le prix de leur travail; leur valeur à différens âges et à divers degrés de condition ou d'embonpoint sur les mar-