ché, leur fécondité ainsi que la qualité, la quantité et la valeur des produits qu'ils donnaient chaque année.

Le *mobilier* qui garnit le domaine donnera lieu ensuite à un examen sérieux. La nature des instrumens qui le composent, leur insuffisance ou leur surabondance, leur imperfection, leur forme ou leur structure, plus ou moins bien appropriée à la nature du domaine et au système agricole qui avait été adopté, seront autant de points de vue sous lesquels chacune des diverses classes d'objets mobiliers demanderont successivement à être envisagées.

On aura soin aussi, dans le cas où on entrerait en jouissance à la fin du bail d'un fermier, de vérifier la quantité de *paille* que le contrat oblige celui-ci à laisser sur la ferme, ainsi que celle des *fumiers* ou autres *engrais*, qu'on cubera et dont on vérifiera en même temps l'état et la qualité.

Si dans le système de culture du domaine il entre des cultures diverses, telles que des prairies permanentes, des pâturages, des bois, des vergers, des vignes, des mûriers, des oliviers, des étangs, etc., on examinera pour chacune d'elles leur mode d'exploitation plus ou moins bien adapté au sol, au climat, à leur nature, au pays, etc.

Ainsi, les *prairies* par exemple, seront examinées sous le rapport de la nature et de la qualité de leur sol, qui peut être argileux, sableux, tourbeux, ou bien un loam plus ou moins chargé d'humus ; de leur situation, qui peut être haute, basse, à mi-côte, en pente raide, etc. ; de l'état de leur surface, qui est unie, onduleuse, propre ou infestée de mauvaises herbes; de leur état de sécheresse, d'aridité, de moiteur, d'humidité ou de marécage, etc. On prendra en outre en considération leur éloignement, la facilité de leur arrosement, la fumure qu'elles réclament, le nombre de coupes qu'elles donnent, leur produit annuel et la qualité de leur foin, leur âge, leur état et enfin la manière dont elles ont été aménagées et dirigées.

Un examen à peu près semblable, mais dont les détails nous conduiraient trop loin, sera ait de même pour chacune des autres cultures qui composent le domaine.

On recherchera ensuite quels ont été les *travaux de culture*, le nombre des façons données à la terre, les instrumens employés, le nombre et la force des chevaux ou bœufs qui ont été attelés, celui des aides qui les ont conduits, le temps des attelées, la surface travaillée dans un temps donné, les travaux particuliers que réclament les récoltes sur pied, le transport, l'emmagasinage des produits, etc., tous documens qui, avec le prix du travail des hommes et des animaux, qu'on connaît déjà, serviront à établir les *frais de culture*.

On prendra note ensuite de tous les *travaux* de la ferme, pour le soin du bétail, le battage, vannage, nettoyage des grains, le transport de toutes les denrées sur les marchés, etc.

Enfin on établira les *récoltes brutes moyennes* de toutes les espèces de denrées, qui serviront, comme nous l'indiquerons dans le chapitre suivant, à établir le produit net de l'entreprise ou le taux du fermage.

Un *mode vicieux d'administration*, la négligence, la mauvaise foi, l'ignorance ou le défaut de capitaux, peuvent aussi avoir porté des préjudices notables au fonds en lui-même. Ainsi la terre peut avoir été rendue stérile pour quelque temps par des labours trop profonds ou par des amendemens qui ne conviennent pas à sa nature ; on peut en avoir diminué la couche meuble; les travaux de culture, mal dirigés, l'ont peut-être infesté d'herbes parasites ou d'animaux nuisibles ; les eaux ont pu s'y accumuler et y rendre la culture difficile et peu fructueuse; on peut avoir établi peu judicieusement des plantations, des constructions ou exécuté des travaux qui nuisent à la végétation, à la commodité du service ou accroissent les frais de production, etc.; tous désordres qu'il est d'autant plus important de constater qu'ils nécessiteront souvent pendant long-temps, pour être réparés, des avances à la terre avec la chance d'en recevoir très peu, et qu'ils enlèvent une grande partie de la valeur au domaine par les sacrifices qu'il faudra faire pour le remettre en bon état, sacrifices dont il est parfois très difficile d'apprécier avec quelque certitude l'étendue.

Dans le vaste examen auquel il faut se livrer dans la recherche d'un domaine et dont nous venons de tracer l'esquisse, on doit, autant que cela est praticable, tout voir, tout constater et tout reconnaître par ses propres yeux; mais dans cette reconnaissance il est nécessaire de s'aider de certains documens, les uns écrits et les autres résultant du témoignage verbal de tierces personnes.

Les *documens écrits*, qu'on doit consulter lorsqu'ils existent, sont le *plan cadastral* et la *carte topographique* du domaine, qui définissent régulièrement les limites, l'étendue et le bornage du fonds et représentent les différens objets immobiliers qui sont répandus à sa surface ; l'*inventaire général*, qui énumère ces mêmes objets ainsi que ceux du mobilier ; l'*état de lieux*, qui les décrit et fait connaître leur condition au moment où il a été rédigé; les *procès-verbaux d'experts*, s'il a été fait des estimations ou des travaux à des époques rapprochées ; le *bail*, qui fournit des notions importantes; et enfin la *comptabilité*, dans laquelle on puise, quand elle a été tenue avec régularité, tous les élémens des calculs qu'on est obligé d'entreprendre pour l'estimation. Ces documens ne doivent pas être consultés aveuglément; il est nécessaire de discuter leur authenticité ainsi que la foi qu'ils méritent et qu'on peut leur accorder.

Les documens verbaux dont on doit s'aider sont : le *témoignage et l'opinion d'experts*, sur les lumières et la probité desquels on est en droit de compter, et les *informations*. Les informations se recueillent en interrogeant le *propriétaire* ou le *fermier*, les *employés* ou même les *simples journaliers*. On vérifie les faits annoncés par eux ; on contrôle les réponses les unes par les autres, et on pèse chacune d'elles d'après les lumières, la bonne foi, la situation ou la connaissance des localités, des individus. On obtient fréquemment aussi des informations précieuses auprès du *notaire*, des *anciens locataires du fonds*, des *propriétaires* ou des *entrepreneurs voisins*, qui souvent vous éclai-