sera certain de recueillir tôt ou tard les fruits accumulés de toutes ses avances et de ses sacrifices, en prenant un *fonds susceptible de grandes améliorations*, pourvu que son choix ait été fait avec sagacité, ses opérations sagement calculées et conduites avec habileté. Cet entrepreneur peut faire l'acquisition d'un fonds en friche ou très négligé, le mettre en valeur, le porter au plus haut point de prospérité et en recueillir par la suite des avantages considérables, qu'il devra non-seulement à son industrie, mais aussi à l'accroissement progressif de valeur que ne peuvent manquer d'acquérir les propriétés rurales par le seul effet de l'amélioration générale des procédés de culture qui a lieu dans les localités qui sont en progrès.

F. M.

CHAPITRE II. — De l'estimation des domaines ruraux.

Un domaine rural, pour peu qu'il ait d'étendue, se compose presque toujours de diverses natures de biens. Tantôt ce sont des *terres arables*, des *prairies*, des *prés*, tantôt des *jardins potagers*, des *vergers*, des *vignes*, des *plans de mûriers* ou *d'oliviers*, des *bois*, des *forêts*, des *étangs*. En outre, un domaine déjà organisé et exploité contient des *bâtimens ruraux* pour le logement et l'exploitation, des *bêtes de trait* pour exécuter les travaux, des *bêtes de rente* pour consommer les fourrages et produire les engrais; enfin il est souvent pourvu de *machines*, *d'instrumens* et *d'outils* qui servent à son exploitation.

Ces divers objets ont une *valeur vénale courante* ou *intrinsèque* ou une *valeur locative* (1) qu'il est indispensable, pour un administrateur, de connaître et de bien établir avant d'acquérir un fonds ou de le prendre à bail. Les principes qui doivent servir de guide dans l'appréciation et la détermination de cette valeur forment la *science de l'estimation des biens ruraux*.

Cette science, pour être pratiquée avec profit, soit pour son propre compte, soit pour celui d'autrui, exige *des connaissances extrêmement variées et une expérience consommée* de toutes les matières de l'économie rurale. Les développemens dans lesquels il serait utile d'entrer pour la traiter à fond dans toutes ses parties nous entraîneraient bien au-delà du but que nous nous sommes proposés dans cet ouvrage, et nous ne pourrons que l'effleurer dans ce chapitre; mais ce que nous en dirons suffira pour montrer la marche qu'on doit suivre dans les applications, et on trouvera d'ailleurs dans plusieurs autres parties de ce livre des formules, des résultats d'expérience qui seront d'un emploi immédiat dans la pratique de l'estimation des biens ruraux, et qu'on pourra consulter et appliquer au besoin.

Il y a deux systèmes principaux pour estimer la valeur des biens ruraux: l'un que nous appellerons *système historique* ou *traditionnel*, et l'autre auquel nous donnerons le nom de *système raisonné*. Chacun d'eux ayant un but différent et procédant d'après des méthodes qui ne sont pas les mêmes, nous devons les faire connaître dans deux articles séparés.

Article Ier. — *De l'estimation des fonds ruraux par le système historique ou traditionnel.*

Le système historique ou traditionnel d'estimation des biens ruraux est fondé uniquement sur la *connaissance de certains faits antérieurs ou contemporains* relatifs au domaine lui-même qu'il s'agit d'estimer, ou à des fonds ruraux situés dans le voisinage immédiat, placés autant que possible dans des conditions physiques semblables et exploités d'après des procédés qui offrent la plus grande analogie.

Dans ce système on se propose de connaître le taux auquel la terre peut être louée, vendue ou acquise, *soit d'après les produits que rendent les fonds voisins, soit par l'évaluation directe ou indirecte des récoltes* que doit fournir le système de culture répandu dans le pays, ou que fournit réellement la terre qu'on veut estimer.

Ce système d'estimation est celui qu'on emploie le plus communément dans les campagnes, et auquel nous pensons qu'on doit donner la préférence toutes les fois qu'il s'agit: 1° de fixer le prix d'achat d'un fonds pour un capitaliste qui veut placer ses capitaux dans la propriété foncière, et se propose d'en tirer des fruits en le donnant à bail suivant le mode usité dans le pays; 2° de faire connaître à un propriétaire le prix qu'il est en droit d'attendre, par suite de la concurrence générale, d'un domaine dont il veut se défaire; 3° de déterminer sur des bases équitables le taux du fermage d'un fonds donné; 4° d'établir la valeur du gage hypothécaire qu'un fonds peut offrir à des créanciers; 5° enfin, d'établir la valeur du domaine pour servir de base à l'assiette de l'impôt foncier.

Les estimations, au moyen du système historique ou traditionnel, peuvent être faites de trois manières différentes: 1° estimation en bloc d'après le prix ordinaire des fermages; 2° estimation parcellaire d'après la valeur de chaque terrain ou de chaque genre de culture en particulier; 3° estimation détaillée d'après la valeur des récoltes moyennes.

Nous allons chercher à donner une idée de ces trois modes d'estimation, qu'on fera bien de tenter à la fois quand on le pourra, pour composer une estimation moyenne où les erreurs se balancent, en empruntant à l'ouvrage de M. de Gasparin (2) quelques détails sur ce sujet.

Section Ire — *Estimation en bloc.*

L'estimation en bloc a lieu, ou par la compa-

(1) Nous croyons devoir prévenir que, dans ce chapitre, nous n'avons pour but que de fixer la *valeur propre* du fonds et non pas sa *valeur de position*, qui est quelquefois supérieure ou inférieure à la 1re, suivant des circonstances que l'on a cherché à apprécier dans le chapitre Ier. Nous nous dispenserons aussi de parler de la *valeur d'opinion* qui, presque toujours, est arbitraire et dépend de la situation personnelle des individus qui veulent louer et acquérir.

(2) *Guide des propriétaires des biens ruraux affermés.* Paris, in-8°, 1829.