

raison de la cote d'imposition du domaine à celle des terres voisines, ou par celle du montant de leurs baux.

1^{re} *Comparaison de la cote des impositions.* Dans les pays où le cadastre a été fait passablement, on peut se servir de ce mode d'estimation, mais toujours avec une juste défiance; dans ceux au contraire où il n'y a pas de cadastre ou bien où il a été fait avec négligence, il ne faut nullement compter sur cette base.

Pour opérer au moyen de la cote des impositions, on s'informe des terres affermées dans le canton aux conditions les plus équitables et de la qualité ou nature la plus rapprochée de celle qu'on veut estimer, du revenu réel qu'elles donnent et de leur revenu estimatif dans le cadastre; on établit ainsi le rapport entre le revenu porté au rôle et le revenu réel. Cette comparaison, faite sur plusieurs domaines, fournit un rapport moyen par lequel on multiplie le revenu cadastral du domaine pour avoir le revenu réel qu'il peut donner.

Ainsi la comparaison de plusieurs domaines a donné pour rapport de leur revenu cadastral à leur revenu réel $\frac{200}{317}$, c'est-à-dire que le 1^{er} étant 517, le revenu réel est 700; en multipliant par ce rapport le revenu du domaine qu'il s'agit d'estimer et qui est porté au rôle pour 3,100 fr., je suppose, on obtient 4,197 fr. 29 c. pour le revenu réel.

Ce résultat a besoin d'une correction, qui dépend du rapport du prix du blé au moment où ont été passés les baux à ferme dont le revenu a servi de terme de comparaison, et le prix actuel du marché.

2^o *Comparaison des baux à ferme des terres voisines.* On parvient à une estimation un peu plus exacte en comparant les baux à ferme des terres voisines dont la nature et la qualité se rapprochent le plus de celle qu'on veut estimer. On évalue ainsi le *prix courant de location* de l'hectare de terre et on multiplie ce prix par le nombre d'hectares de terre de pareille qualité qu'on cherche à évaluer. En opérant ensuite la correction relative à la différence du prix des grains comme précédemment, on détermine enfin la valeur locative actuelle du domaine.

Les estimations en bloc ne peuvent se faire que dans les pays où les terres ont une grande uniformité, où les cultures sont peu variées; elles ne peuvent avoir lieu qu'entre des domaines très rapprochés entre eux, où les circonstances naturelles sont identiques et les points de comparaison très multipliés sous le rapport du mode d'exploitation; leur exactitude dépend beaucoup du jugement, de l'expérience et de la connaissance des lieux que possède celui qui veut procéder à une estimation par un semblable moyen.

SECTION II. — De l'estimation parcellaire.

L'estimation parcellaire consiste à *estimer séparément les différentes portions de terre* d'un domaine; elle est utile surtout quand les cultures et les produits sont variés; mais elle n'est possible que lorsque, pendant de longues années, on a connu la valeur des récoltes de chaque nature de terrain, ce qui suppose qu'on a vu ces récoltes dans les champs; que l'on sait quelle est la quantité moyenne

de gerbes, de raisin, de fourrages produite par chacun d'eux. Il est peu de pays où on ne trouve des cultivateurs qui évaluent avec assez d'exactitude le produit d'une récolte sur un terrain de leur canton, et si à cette 1^{re} notion on parvient à joindre celle des frais de travail pour chaque étendue de terre donnée, on pourra établir avec assez de précision le véritable produit net des parcelles.

SECTION III. — De l'estimation détaillée par les récoltes moyennes et les frais.

L'estimation par le produit des récoltes moyennes et les frais est la plus sûre et même la plus facile, quand on a su en préparer à l'avance les matériaux. Les matériaux nécessaires sont les documens qu'on a recueillis lorsqu'on s'est livré à l'enquête que l'on a dû faire avant d'acquérir ou de prendre à bail un domaine, et dont on a donné le plan dans le chapitre précédent.

§ 1^{er}. — De l'évaluation des récoltes moyennes.

Suivant que les documens sont plus ou moins complets et exacts on peut faire usage de diverses méthodes pour évaluer les récoltes moyennes d'une terre. Ces méthodes sont : 1^o l'évaluation par les semences; 2^o l'évaluation par les récoltes extrêmes; 3^o l'évaluation par les résultats positifs de plusieurs années. Les deux 1^{res} méthodes supposent qu'on manque de documens écrits; la 3^e, au contraire, qu'on a puisé des renseignemens authentiques dans des notes exactes ou dans une comptabilité régulière.

1^o De l'évaluation des récoltes par les semences.

M. de MOREL-VINDÉ a recommandé, quand la masse des terrains d'une ferme consiste en terres arables, d'évaluer les récoltes par la *quantité de grains semés*. Cette quantité varie d'un pays à l'autre et pour chaque nature de terrain, mais elle éprouve peu de variations dans une même ferme. Reste, dans tous les cas, à connaître la récolte produite par chaque mesure de semence ou le rapport de la multiplication du grain semé, chose autrement variable et vague qui ne peut guère servir de base à une estimation à laquelle on désire apporter quelque exactitude.

2^o De l'évaluation des récoltes moyennes par des récoltes extrêmes.

Cette méthode, à laquelle on ne doit, ainsi qu'à la précédente, avoir recours que comme moyen de vérification et lorsque des renseignemens positifs viennent à manquer, est basée sur cette observation que les fermiers qui ne gardent guère le souvenir des récoltes annuelles médiocres se rappellent parfaitement bien des termes extrêmes. Voici à ce sujet la formule indiquée par M. de GASPARI.

« Ayant examiné, dit-il, un grand nombre de résultats de produits, j'ai vu qu'en général si on appelait 1 le produit d'une année moyenne, les récoltes les plus fortes d'une terre étaient 1,5 et les plus faibles 0,66. »

Ainsi, en divisant le produit des plus grosses récoltes par 1,5 et celui des plus faibles par 0,66, on tombera sur des résultats qui doivent assez se rapprocher dans les 2 cas pour