qu'en prenant un terme moyen on connaisse approximativement la récolte moyenne.

3° *De l'évaluation des récoltes moyennes par des résultats positifs de plusieurs années.*

Des notes exactes d'un assez grand nombre de récoltes, une comptabilité en règle permettent d'évaluer avec beaucoup de certitude les récoltes moyennes. Cette évaluation devra inspirer d'autant plus de confiance que les écritures embrasseront un plus grand nombre d'années (9, 12, 15 ou 18 ans); que ce nombre étant un multiple de l'assolement, toutes les terres de la ferme, quelle que soit leur qualité, auront fourni toutes les natures de produits; enfin, que l'assolement n'aura pas changé pendant le cours de ces années et que les récoltes y auront été moins variées.

Pour le produit des bestiaux, il y a ordinairement des formules toutes faites dans chaque pays et il est facile de les appliquer; mais, ce qui facilitera les recherches et les calculs, c'est qu'il ne s'agit que de produits bruts. Ainsi, quand on saura le nombre des veaux, la quantité de fromages, de beurre, créés annuellement, on aura les données nécessaires pour une exploitation de vaches; pour les bœufs à l'engrais, il suffira de savoir le poids moyen auquel on les achète et celui auquel on les porte dans le pays. Cette approximation est suffisante pour le but qu'on se propose.

§ II. — De l'évaluation des frais.

L'évaluation des frais peut, aussi bien que le produit des récoltes, être faite en bloc, d'après les renseignemens empruntés à des fonds voisins; mais il est toujours plus exact de la faire en détail pour le fonds lui-même, d'après les élémens qu'on aura recueillis dans l'enquête préparatoire. Ces élémens sont : 1° le *système de culture* ou l'assolement adopté pour exploiter le fonds, ou celui qui est le plus en usage dans le canton ou la commune; 2° le *prix courant* de tous les services, c'est-à-dire l'intérêt des capitaux, le taux commun des bénéfices des fermiers, les salaires et les frais d'entretien des aides agricoles, le prix du travail des manouvriers et des bêtes de trait; 3° le chiffre du *capital d'exploitation* employé sur le domaine, ou par les fermiers du pays sur une surface donnée, savoir : *a*) en cheptel; *b*) en capital de roulement; 3° la *composition du cheptel vivant,* c'est-à-dire le nombre de bêtes de trait et de têtes de différentes espèces de bétail; 4° le nombre des personnes employées habituellement sur la ferme, suivant les usages du pays, et celui des manouvriers dont on a besoin à diverses époques agricoles importantes de l'année; 5° le *taux des assurances* sur les bestiaux et sur les récoltes; 6° les frais de transport des grains sur les marchés, ceux d'administration, etc.

§ III. — Évaluation en numéraire des récoltes.

Les récoltes moyennes étant connues, ainsi que les élémens des déductions qu'elles doivent subir, il reste à convertir leur produit net en numéraire et à en déduire les frais de toute espèce.

Pour évaluer les produits agricoles en numéraire, on se sert communément des prix courans donnés par les mercuriales des marchés; mais tout le monde ne part pas partout de la même base.

Les uns pensent que, lorsqu'il s'agit de fixer le taux du fermage d'un domaine, on doit prendre pour base le prix des denrées dans l'année où on passe le bail; d'autres croient avec raison qu'il est plus juste d'avoir égard aux prix de ces denrées dans les deux années qui précèdent le bail, et d'en former avec ceux de l'année un prix moyen; d'autres enfin sont d'avis qu'il est préférable, surtout lorsque l'évaluation a lieu pour déterminer la valeur vénale du fonds, d'embrasser un plus grand nombre d'années, pour en former les prix moyens qui servent à la conversion de chaque denrée en numéraire. On peut, suivant les usages du pays, ou d'après l'opinion qu'on s'est formée sur le plus ou le moins d'exactitude de chacune de ces méthodes, adopter l'une ou l'autre dans une évaluation.

Au reste, tous les calculs d'évaluation qu'il est nécessaire de faire pour l'estimation des biens ruraux seront repris dans l'article suivant, et c'est aussi là que nous entrerons dans des développemens beaucoup plus étendus sur cette importante matière; seulement nous prévenons que, dans l'évaluation par le mode traditionnel, il faut faire attention quand on ne puise pas les élémens de ses calculs sur le fonds même, mais bien sur les fonds voisins ou répandus dans le pays, de ne comparer entre eux que des établissemens de même nature et pourvus de bâtimens à peu près d'une étendue égale et d'une construction presque identique; autrement on s'exposerait à commettre de graves erreurs.

ARTICLE II. — *De l'estimation des fonds ruraux au moyen du système raisonné.*

Ce système d'estimation des biens ruraux n'est plus, comme le précédent, fondé sur la routine et sur les faits traditionnels seulement, mais il s'appuie en outre sur une théorie raisonnée, basée elle-même sur l'expérience. Il a pour but d'évaluer ce qu'un fonds rural quelconque est *susceptible de rapporter par un système perfectionné de culture,* dans les mains d'un entrepreneur instruit, intelligent, industrieux et possédant les moyens nécessaires d'exécution.

Ce système mérite surtout la préférence lorsqu'il s'agit : 1° de fixer l'opinion d'un entrepreneur sur la valeur réelle d'un fonds qu'il veut acquérir pour l'exploiter lui-même, suivant les principes raisonnés de l'agriculture, 2° celle d'un cultivateur instruit sur le plus haut fermage qu'il peut offrir, ou les bénéfices qu'il doit attendre d'un fonds qu'il se propose de prendre à bail; 3° de déterminer la valeur d'échange d'un domaine contre un autre, en totalité ou en partie; 4° d'établir le partage d'un fonds entre plusieurs héritiers ou copropriétaires, ou les indemnités pécuniaires auxquelles les uns ou les autres doivent prétendre en cas de renonciation de leurs droits; 5° de déterminer la part qui doit re-