venir à chaque habitant d'une commune dans un partage général des fonds ruraux pour opérer la réunion des pièces dispersées ou enclavées.

Le système raisonné d'estimation des biens ruraux exige en général des connaissances agricoles étendues, et parfois l'application des théories les plus élevées de l'agronomie; il suppose beaucoup d'expérience et de pratique, et demande à être appliqué avec beaucoup de soin et d'attention; mais aussi c'est le seul dans lequel on puisse se rendre un compte exact et satisfaisant de la valeur intrinsèque des fonds ruraux et des produits les plus élevés qu'ils soient susceptibles de donner par un bon mode de culture, et celui auquel tout agriculteur instruit doit avoir recours dans l'estimation d'un domaine qu'il se propose d'exploiter.

La science de l'estimation raisonnée des biens ruraux est restée dans l'enfance en France, où elle est à peine connue; mais en Allemagne, sous l'empire des circonstances administratives et locales, elle a, depuis un demi-siècle, fait, aussi bien que le système traditionnel, des progrès très remarquables.

L'établissement en Prusse, par Frédéric II, de banques agricoles, qui prêtent aux membres de ces associations des capitaux hypothéqués sur les propriétés de ceux-ci, jusqu'à la concurrence de la moitié de la valeur du fonds, a donné lieu dans toutes les provinces prussiennes à une estimation détaillée des biens divers qui devaient servir de gages au prêt. Ces estimations faites souvent par des hommes expérimentés, rapprochées les unes des autres et comparées, ont permis d'établir des principes fixes sur cette importante matière et de tracer les règles qui doivent servir de base dans l'évaluation des propriétés rurales.

D'un autre côté, les hommes les plus instruits et les agronomes les plus habiles de l'Allemagne ont encore affermi les fondemens de la science de l'estimation en faisant connaître une foule de résultats de leur propre expérience, qui ont servi à donner aux formules pratiques plus de rigueur et à les dépouiller de ce qu'elles pouvaient encore présenter de vague et d'arbitraire.

Les travaux en ce genre de MM. Mayer, Thaer, Block, Voigt, Flottow et Kreyssig, sont inestimables et méritent d'être médités avec soin, si on veut acquérir une juste idée des principes sur lesquels repose aujourd'hui l'estimation raisonnée des fonds ruraux.

Le dernier de ces savans, M. Kreyssig, agriculteur praticien dans la Prusse occidentale et auteur de plusieurs ouvrages très estimables sur diverses branches de l'économie rurale, a même publié en 1835 un ouvrage sur l'estimation des biens ruraux (1), dans lequel il s'est efforcé de rendre ce sujet accessible aux agriculteurs, en le débarrassant d'un côté des formules agronométriques d'une application trop difficile, et de l'autre en se basant sur les progrès que l'agriculture expérimentale a faits dans ces derniers temps dans son pays. Les principes de cet auteur nous ayant paru les plus conformes au but de cet ouvrage, et susceptibles d'ailleurs de donner dans la pratique les résultats les plus certains, nous les avons adoptés en grande partie dans cet article.

Le système d'estimation des biens ruraux de cet auteur est basé, comme tous les autres, sur le *produit net* que peuvent rendre les différentes natures de biens immobiliers ou sur leur valeur d'utilité, et pour les biens mobiliers sur leur valeur courante au moment où on en fait l'acquisition. Ce système est *parcellaire*, c'est-à-dire qu'on y évalue séparément le produit de chaque espèce de biens qui entrent dans l'économie de l'établissement rural qu'on veut estimer, et même celui de chaque parcelle ou sous-division des branches qui le composent.

Le système de M. Kreyssig présente ceci de particulier, qu'il n'est pas nécessaire, comme dans tous ceux qui ont été proposés jusqu'ici, de se livrer à des calculs longs et pénibles et souvent sujets à erreur, ou bien à une enquête minutieuse pour établir la quantité de semence nécessaire sur le fonds qu'on veut estimer, ses récoltes moyennes pendant un grand nombre d'années, ses frais de culture, son système antérieur d'aménagement, etc. Tous ces objets sont évalués ici au moyen de formules simples et basées sur l'expérience, qui donnent sans tâtonnement des résultats certains. Le seul travail de l'administrateur ou de l'expert, quel que soit le canton où il veut faire une estimation, consiste uniquement:

1° A se procurer le plan ou la carte topographique qui lui fait connaître l'étendue du domaine, ainsi que celle des différentes parties ou natures de biens qui le composent;

2° A reconnaître les caractères agronomiques de chaque nature de terre qui se rencontrent sur le domaine, et à déterminer la classe à laquelle elles appartiennent;

3° A établir le prix du travail des hommes et des animaux dans le pays;

4° A déterminer le prix moyen des denrées sur les marchés les plus rapprochés pendant une certaine période de temps;

5° Enfin, à faire une estimation séparée des bâtimens ruraux, ainsi que du matériel et des animaux, quand ces objets font partie du fermage ou de la vente.

Ces élémens suffisent ensuite pour établir dans un pays quelconque le produit net d'un bien rural, puis sa valeur vénale ou locative, ou même le produit d'une des branches quelconques de son économie. Il y a donc à la fois célérité, simplicité et certitude dans ce mode d'estimation.

Nous partagerons cet article en 3 divisions. Dans la première nous chercherons à évaluer le produit net des diverses branches de revenu sur un établissement rural comme base de sa valeur vénale ou locative; dans la 2e nous donnerons quelques règles pour l'estimation de la valeur vénale des bâtimens et des objets mobiliers qui garnissent parfois un fonds; et dans la 3e nous présenterons un exemple détaillé de l'estimation d'un domaine.

(1) Instruction sur les principes naturels de l'évaluation des produits et de l'estimation des biens ruraux, par M. W. A. Kreyssig. Prague, 1835.