

quelconque ou pour tous les travaux de culture d'une ferme, fait connaître le nombre des uns et des autres dont les services sont nécessaires pour exécuter ces travaux, quand on connaît le nombre de jours de travail d'une année.

Les travaux de culture étant transformés en journées de travail d'hommes et d'animaux, il ne s'agit plus que d'évaluer celles-ci en argent. c'est-à-dire à déterminer le prix de leur travail journalier.

Ce prix varie nécessairement suivant les pays et dépend de celui des objets de consommation, de l'activité, de l'énergie des travailleurs et de la longueur de la journée de travail pour les hommes et du prix d'achat, de la vigueur et de la durée du service pour les animaux. La plupart du temps ce prix, pour les uns comme pour les autres, est connu et bien établi dans une localité, mais il vaut mieux savoir le calculer sur les élémens que l'enquête faite sur les lieux a dû fournir, et comme nous l'enseignerons dans le titre suivant.

2° Les *frais pour le logement* des récoltes, celui des travailleurs et des bêtes de trait, sujet qui va nous occuper dans le paragraphe suivant.

3° Enfin certains menus frais pour travaux dans les prairies, étaupinage, *entretien des fossés d'écoulement des eaux*, etc., sur lesquels il est difficile de donner des principes généraux, et qu'il faut évaluer sur le lieu même ou suivant les besoins.

Tous ces calculs étant opérés, on est alors en état d'établir en argent le produit net de la production végétale sur un domaine, ainsi que nous en donnerons un exemple à la fin de ce chapitre.

2° Des frais pour la jouissance des bâtimens ruraux.

Les bâtimens ruraux qui servent à l'agriculteur à mettre ses récoltes à l'abri de l'intempérie des saisons et des déprédations, à loger et tenir chaudement ses bêtes de travail et de rente, et enfin à l'habitation de sa famille et des individus qui le secondent dans ses travaux, ont pour lui une *utilité réelle* et lui rendent un *service* dont il ne peut se passer.

L'établissement et la construction de ces bâtimens ayant nécessité des avances capitales, leur jouissance ne saurait être gratuite, et puisque c'est la production agricole qui oblige d'avoir recours à leurs services, c'est à elle aussi à rembourser les frais annuels qu'occasionne cette jouissance.

Ces frais, aussi bien que tous les autres, doivent donc, dans l'estimation de la valeur vénale ou locative d'un domaine, être évalués et soustraits du produit brut pour établir le produit net de l'établissement.

Il y a deux méthodes pour faire ce calcul. Tantôt les frais de la jouissance ou le prix du service des bâtimens sont réunis en une seule somme qu'on retranche du produit brut total de toutes les branches de revenu de la ferme; tantôt, au contraire, on les évalue pour chaque nature ou portion distincte de bâtimens et on porte ces fractions au compte du

service auquel ces portions de bâtimens sont affectées. Ainsi, le produit brut des cultures est chargé de rembourser les frais de location des granges et greniers pour loger les récoltes, des écuries ou étables pour les animaux de travail, des hangars pour les instrumens, des lieux d'habitation pour les aides employés aux travaux de culture, etc., et celui des bêtes de rente d'acquitter ceux des étables, porcheries, basse-cour, etc. C'est ce dernier mode que nous adopterons, comme plus commode dans les calculs d'évaluation.

Indépendamment de plusieurs circonstances qu'il est nécessaire de prendre en considération dans l'examen des bâtimens ruraux d'un domaine et dont nous nous occuperons dans un chapitre particulier, ceux-ci ont une valeur d'utilité qui se mesure en grande partie par l'étendue superficielle qu'ils recouvrent et par leur capacité intérieure. Cette superficie ou cette capacité doivent avoir exactement l'étendue nécessaire pour que le service du fonds puisse se faire avec aisance et commodité. Une étendue supérieure à celle qu'exige le fonds est sans valeur aux yeux de l'agriculteur éclairé, et ce serait en pure perte qu'il mettrait pour cet objet, à la charge de la production, un excédant de frais qu'elle ne doit pas supporter et qui résulte uniquement d'un mode vicieux d'administration ou de l'ignorance des principes économiques.

La même règle s'applique aussi au mode de construction des bâtimens; si ceux-ci ont été établis avec une solidité superflue, s'ils ont été construits ou décorés avec luxe, l'acquéreur ou le locataire d'un fonds rural ne peut pas raisonnablement rembourser au vendeur ou au propriétaire les frais ou les intérêts d'une spéculation aussi contraire aux principes d'une bonne administration, et, en thèse générale, on ne doit porter dans une évaluation immobilière à la charge de la production pour jouissance des bâtimens, qu'une somme égale à celle qu'on paierait communément dans le pays pour la jouissance de constructions de ce genre, remplissant le but auquel elles sont destinées de la manière à la fois la plus parfaite et la plus économique.

En cherchant à analyser les divers élémens qui composent le prix du service annuel des bâtimens ruraux, on trouve qu'on peut les réduire aux 4 suivans.

1° Les *intérêts* des sommes avancées pour la construction et qui varient suivant le pays et les circonstances, depuis 2 et 2 1/2 jusqu'à 5 p. 0/0.

2° Le *fonds d'amortissement* qu'on doit prélever annuellement pour le rétablissement du capital périssable engagé dans les bâtimens, et pour rétablir et reconstruire ceux-ci à l'époque où l'on prévoit que le temps les aura mis hors de service. Ce fonds d'amortissement se calcule ordinairement d'après la durée probable des constructions, et est évalué à la 100^e, 150^e ou 200^e partie du capital avancé, suivant que celles-ci sont présumées devoir durer 100, 150 ou 200 ans.

3° Les *frais d'entretien et de réparation* des bâtimens, qu'on évalue en moyenne à 1/3 p. 0/0 du capital de construction.

4° Les *frais d'assurance* qui suivant le genre de construction, les circonstances, le mode