Il faut donc avoir égard à cette considération dans l'évaluation du produit d'un domaine. Dans le 1er cas, on porte en ligne de compte le produit net de la fabrique agricole, ou, ce qui est la même chose, le prix auquel elle paie les denrées consommées; dans le second, au contraire, on ne peut rien porter qu'autant que les produits industriels créés peuvent être vendus avec plus d'avantage que les produits bruts.

Les frais à la charge de ce genre de production se calculent avec facilité, et nous en donnerons des exemples dans le titre qui traitera de l'organisation d'un domaine rural.

Division IIe. *Des principes de l'estimation de la valeur vénale des bâtimens ruraux et objets mobiliers.*

Nous ne nous sommes occupés dans la division précédente que de l'évaluation du produit des diverses branches d'un établissement rural, afin de parvenir à la détermination de sa valeur foncière; mais un établissement de ce genre contient souvent des *objets sujets à un dépérissement qui est graduel* jusqu'au moment où ils cessent de pouvoir rendre des produits ou un service quelconque, et où ils sont par conséquent sans valeur pour le producteur agricole.

La somme qu'on peut offrir pour l'acquisition des objets de ce genre qui garnissent un fonds *passe donc successivement par toutes les valeurs*, depuis le moment de leur établissement à neuf ou de leur création où elle est à son maximum, jusqu'à celui où ils périssent et où elle devient nulle.

Il importe à celui qui veut acquérir ou prendre à bail un fonds garni de ces objets de savoir comment on parvient à déterminer leur valeur au moment où il veut entrer en jouissance, afin de ne pas les payer ou les louer au-delà de ce qu'ils valent en réalité.

Les objets périssables dont un fonds peut être pourvu sont : 1° des bâtimens ruraux. 2° des objets mobiliers, tels que bestiaux et instrumens de travail.

Section Ire. — *De l'estimation des bâtimens ruraux.*

Dans la division précédente, nous avons fait connaître les principes qui doivent guider l'administrateur dans l'appréciation de la valeur locative des bâtimens ruraux; ces mêmes principes doivent servir de base pour l'estimation de ces mêmes bâtimens. En effet, dès qu'on a déterminé soi-même directement ou par analogie, ou bien par expert, ce qu'il en coûterait pour établir dans le pays un bâtiment propre à tel ou tel service, avec l'économie qui doit présider à sa construction, et qu'on sait quelle doit être, avec un bon mode d'entretien, la durée présumable d'un pareil bâtiment, on a à peu près tous les élémens du calcul de l'estimation de celui-ci, en supposant qu'il perd exactement avec le temps une partie de sa valeur proportionnelle au nombre d'années qu'il a déjà subsisté.

Ainsi, pour déterminer sa valeur actuelle, on retranche de sa valeur primitive et réelle, lorsque le bâtiment a été établi avec l'économie convenable, ou sa valeur fictive et ramenée à celle qu'il devait rigoureusement avoir s'il a été établi sur une trop grande échelle et avec trop de solidité et de luxe, tout ce qu'il a perdu de cette valeur par suite des détériorations du temps. Par exemple, je suppose un bâtiment qui a coûté 6,000 fr. à l'origine, mais qui est de 1/4 trop vaste pour les besoins du domaine et qui aurait dû être établi pour 4,700 fr. Sa construction, au reste, a été aussi économique qu'on puisse l'obtenir avec les matériaux du pays; il a été entretenu avec soin, et sa durée, à partir de l'année où il a été construit, sera, d'après l'expérience, d'environ 60 années, dont 40 sont déjà écoulées. Ce bâtiment ne vaut donc plus que le tiers de ce qu'il valait à l'origine, ou 1,566 fr. 66 cent., et c'est le prix qu'il convient d'en offrir avec la perspective d'être obligé de le reconstruire à neuf dans 20 ans.

Il ne faut pas croire qu'en ne payant le bâtiment que 1,566 fr. 66 cent. on diminue les sommes qui sont à la charge de la production, ce serait une erreur; seulement l'acquéreur doit calculer autrement que le vendeur, et établir sa prime d'amortissement comme si le bâtiment était neuf et ne devait durer que 20 ans; ainsi il dira :

Fonds d'amortissement pour un bâtiment qui ne doit durer que 20 ans, sur un capital de 4,700 fr.	235 f.	» c.
Intérêt du capital avancé ou de 1566, 66 à 5 p. 0/0.	73	33
Frais d'entretien à 1 1/4 p. 0/0	58	73
Frais d'assurance à 1 p. 0/0. .	47	»
Total.	419	08

Somme égale à celle trouvée à la page 348.

En effet, l'acquéreur doit, pendant les 20 années de sa jouissance, prélever pour l'amortissement une somme non pas proportionnelle à celle qu'il a déboursée pour un bâtiment déjà vieux, mais bien à celle qui sera nécessaire pour le construire à neuf, ou 4,700 fr. Quant à l'intérêt il ne porte que sur la somme réellement déboursée; mais les frais d'entretien et ceux d'assurance sont absolument les mêmes que dans le cas d'un bâtiment neuf.

Il est bien entendu que si le bâtiment était dans un mauvais état d'entretien, sa valeur actuelle en serait encore diminuée, et qu'on établirait alors celle-ci soit dans l'hypothèse d'une durée moindre, soit en déduisant de la valeur trouvée par la méthode précédente celle qui serait nécessaire pour mettre les lieux en bon état de réparation.

Section II. — *De l'estimation des objets mobiliers.*

Les objets mobiliers qui garnissent quelquefois un domaine ne peuvent avoir pour le fermier ou l'acquéreur d'autre prix que celui auquel on consentirait à les payer sur un marché où on les exposerait en vente et où existerait une libre concurrence.

Il faut en excepter toutefois des *bestiaux d'une race précieuse et améliorée, et des instrumens perfectionnés* qui, dans un pays où l'agriculture serait arriérée, pourraient bien ne pas être appréciés sur les marchés à leur juste va-