lieu à moins de frais, est moins avantageux que celui de la stabulation permanente, qui doit lui être préférée.

Section V. — *Observations générales sur l'estimation des biens ruraux.*

Nous avons supposé dans le cours de ce chapitre que les terres arables étaient en bon état d'ameublissement, de propreté et d'assèchement, et qu'elles étaient entretenues au degré de richesse que comporte la classe à laquelle elles appartiennent; mais il ne saurait toujours en être ainsi, et très souvent les terres ont été négligées ou mal entretenues, ou bien elles ont été cultivées d'après un système qui n'est pas le plus avantageux qu'on puisse adopter, et elles ne peuvent plus, sans quelques sacrifices pécuniaires, monter au rang que, d'après leur qualité et leur nature, elles doivent occuper.

Dans cet état de choses, celui qui estime la valeur d'un domaine peut modifier ses opérations de 2 manières.

1° Il cherche à tenir compte des circonstances qui s'opposent à ce que les terres évaluées rendent le produit brut que leur classe comporte dans un bon aménagement, et il les fait descendre dans une classe d'autant plus inférieure que ces circonstances diminuent davantage le produit ou le rendent plus chanceux.

2° Il évalue les terres comme si elles étaient en bon état, puis déduit sur le chiffre de l'estimation foncière toutes les sommes qu'il sera nécessaire d'avancer pour porter ces terres au degré de fécondité où elles doivent arriver.

La 1re manière convient mieux dans *l'évaluation d'un fermage* et lorsqu'on ne veut se livrer à aucune amélioration foncière.

La seconde est applicable quand on veut déterminer le prix d'acquisition d'un domaine, se rendre compte en même temps des *produits qu'il sera susceptible de donner* et des nouvelles avances qu'il faudra faire en améliorations foncières pour en tirer le produit le plus élevé. Mais si cette méthode a l'avantage de déterminer d'une manière plus nette toutes les avances qu'on sera obligé de faire tant pour l'acquisition que pour les améliorations à opérer sur le domaine, d'un autre côté l'évaluation des sommes qu'il sera nécessaire de consacrer à ces améliorations offre la plupart du temps des difficultés sérieuses, exige une très grande expérience et une sagacité que tout le monde ne possède pas, ce qui oblige alors à avoir recours à la 1re méthode.

La *comparaison* d'une évaluation faite d'après le mode traditionnel, avec une estimation déduite du mode raisonné, sera toujours très fructueuse pour un fermier ou un acquéreur, parce qu'elle leur fera connaître à la fois la valeur courante du domaine, basée sur sa production actuelle, quand celle-ci n'est pas encore portée à son maximum, et celle que le fonds peut acquérir dans leurs mains par un mode raisonné de culture et d'aménagement.

A. Biernacki.

CHAPITRE III. De l'acquisition ou de la location d'un domaine.

Dès que l'on a une connaisance parfaite du domaine, et qu'on a estimé les diverses parties qui le composent, il ne s'agit plus que de s'entendre sur le prix et sur les autres conditions qui doivent vous en assurer la jouissance, et de rédiger le contrat qui sert à constater sa transmission définitive dans vos mains ou la cession temporaire que le propriétaire vous fait de son droit d'en tirer des fruits. Avant d'entrer dans les détails que comportent ces 2 modes de jouissance des biens ruraux, disons un mot sur les différentes manières de faire valoir un fonds ou un domaine rural.

Les divers modes de faire valoir en usage dans le monde sont très nombreux; cependant ils peuvent tous être ramenés à quelques divisions principales. Ou le propriétaire cultive lui-même sa propriété, ou bien il en confie la culture à autrui. Ce dernier mode de culture, quoique se diversifiant à l'infini suivant les pays, se réduit presque partout à 3 principaux qui sont: le métayage, le bail à ferme, et la régie. Enfin, il y a un dernier mode d'exploitation par société, que nous ferons aussi connaître.

Art. 1er. — *Exploitation par le propriétaire ou l'usufruitier.*

Section 1re. — *De l'exploitation par le propriétaire.*

Sinclair, dont on ne peut contester la grande expérience en cette matière, pense qu'il est plus avantageux qu'une grande partie du *sol soit possédée par une classe d'hommes et que la culture en soit confiée à une autre classe d'individus.* En Amérique, dit-il, où les terres ne sont jamais louées, les propriétaires en abusent presque toujours et les épuisent rapidement. Au contraire, dans les pays où les terres sont affermées, le propriétaire a intérêt à surveiller attentivement la culture, après avoir pris les précautions nécessaires, au moment de la passation du bail, pour empêcher le fermier d'en abuser, et en veillant ainsi à ses intérêts il empêche que cette grande source de la prospérité nationale ne se tarisse.

Lorsqu'un fermier, ajoute-t-il, doit payer une rente à son propriétaire, la nécessité le rend industrieux et le force à mettre dans ses travaux une énergie qui se serait peut-être éteinte sans cet aiguillon. Il en résulte encore un autre avantage pour le public; c'est que l'obligation de payer ses fermages le force de tenir le marché mieux approvisionné en y portant régulièrement ses produits qu'il aurait peut-être, sans ce stimulant, accumulés dans ses greniers.

Outre ces avantages, ajoute-t-il encore, il est constant qu'un homme qui fait de la culture du sol son unique profession, doit y mieux réussir que le propriétaire dont l'attention est sans cesse distraite par d'autres occupations.

L'opinion de Sinclair peut être vraie par