rapport à l'Angleterre, où le sol, en général peu divisé, appartient à une classe d'hommes qui ne sont pas nés pour les travaux pénibles de l'agriculture et à qui des habitudes ou d'autres occupations feraient nécessairement négliger la culture; mais dans les pays où le sol est plus divisé, où les *propriétaires cultivent eux-mêmes les champs* qu'ils possèdent et font de cette culture leur principale occupation, l'agriculture peut très bien prospérer. On trouve de nombreux exemples d'établissemens agricoles parfaitement bien dirigés par leurs propriétaires dans tous les pays du continent et particulièrement en France. Mais pour cela il faut que les propriétaires possèdent eux-mêmes toutes les qualités qu'ils exigeraient dans un fermier; qu'ils soient prudens, économes et laborieux, et qu'enfin à leurs qualités personnelles ils joignent encore une bonne éducation agricole. A ces conditions l'agriculture prospèrera nécessairement dans tous les pays où le sol sera cultivé par ceux qui le possèdent.

L'exploitation par le propriétaire offre encore ceci de remarquable: c'est que celui-ci peut se livrer avec toute sécurité à l'*amélioration du sol;* et dans une contrée où, comme en France, les capitaux sont peu répandus et où l'habitude des baux à courte échéance est enracinée dans les mœurs au grand préjudice de l'agriculture, l'exploitation du sol par le propriétaire doit nécessairement présenter de grands avantages et pour les exploitans et pour le public. On peut même ajouter que si le bon sens des propriétaires ne parvient pas à secouer le joug des préjugés qui s'opposent encore aux longs baux, ce sera le seul moyen de faire faire à notre agriculture de notables progrès.

SECTION II. — *Exploitation par l'usufruitier.*

L'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, à la charge seulement d'en conserver la substance. L'usufruitier a donc la propriété utile du domaine pendant toute la durée de son usufruit. Tout ce que nous avons dit du propriétaire qui exploite lui-même semblerait donc devoir s'appliquer à cette classe de possesseurs. Cependant on remarque généralement que les propriétés exploitées par des usufruitiers sont partout fort négligées. Plus la durée probable de l'usufruit est courte et plus l'usufruitier a intérêt à abuser de la propriété; ses obligations sont moins étroites que celles du fermier, car la loi lui impose seulement le devoir de conserver la substance de la chose soumise à son usufruit. Ce mode de faire valoir est donc en général peu avantageux, soit pour le nu-propriétaire, soit pour l'amélioration du sol; mais c'est une charge imposée qu'il faut subir avec résignation, quoiqu'elle puisse devenir une source de détérioration du sol. L'habitude des longs baux diminuerait sans contredit les inconvéniens qui dérivent de ce mode de jouissance.

SECTION III. — *De l'acquisition des domaines ruraux.*

Nous allons nous occuper maintenant des moyens qui doivent être mis en usage pour assurer la propriété et la libre et paisible jouissance d'un domaine. Ces moyens consistent dans un examen préalable de l'origine et de la nature de la propriété et dans les formalités qu'exige le contrat.

§ Ier. — Examen de l'origine et de la nature de la propriété.

La 1re chose à faire est d'examiner attentivement l'*origine de la propriété*, comment elle est passée aux mains du vendeur et en quelle qualité il l'a recueillie. Pendant long-temps, depuis la révolution de 1789, il a existé, dans toutes les parties de la France, une différence notable entre la valeur vénale des *propriétés patrimoniales*, c'est-à-dire de celles qui étaient passées régulièrement de père en fils par succession ou d'acquéreurs en acquéreurs par ventes volontaires, et les *propriétés vendues forcément* par le gouvernement, par suite de confiscations, soit sur les émigrés, soit sur le clergé. Mais ces distinctions ont été définitivement effacées par la *loi du 1er mars* 1825, qui a indemnisé les anciens propriétaires dépouillés révolutionnairement, en leur accordant la valeur estimative de leurs propriétés confisquées. Il n'y aurait donc plus que des préjugés sans fondement qui pourraient engager un acquéreur à se laisser influencer aujourd'hui, dans le choix d'une propriété, par ces différences d'origine.

Pour connaître l'origine d'une propriété immobilière, *il faut en examiner les titres avec soin.*

Cet examen exige des connaissances étendues et ne peut être fait avec régularité que par un jurisconsulte ou un notaire. Cependant, comme ces investigations sont de la plus haute importance, puisque la moindre négligence à cet égard peut exposer l'acquéreur à être évincé et à perdre ainsi la chose achetée et le prix de son acquisition, nous allons rappeler quelques règles qui mettront l'acquéreur en état de suivre avec intelligence, dans cet examen, le jurisconsulte qu'il aura chargé de ce soin.

Ce qu'on doit d'abord rechercher, c'est la *nature de la propriété;* il faut voir si elle repose pleine, entière et incommutable sur la tête du vendeur, si elle n'est pas à terme limité, si l'usufruit est demeuré joint à la propriété nue; enfin si elle n'est pas grevée de quelques servitudes ou charges immobilières.

La propriété n'est pas *incommutable* lorsqu'elle n'a été cédée que temporairement, par exemple, si elle n'a été vendue que pour un temps ou sous faculté de réméré ou de rachat, ou sous toute autre condition résolutoire; elle n'est pas non plus incommutable, si c'est à titre d'emphytéose qu'elle a été concédée, c'est-à-dire si le propriétaire originaire a seulement cédé sa propriété pour un temps limité, habituellement 99 ans, à la charge d'une redevance annuelle.

Il faut aussi examiner si la propriété n'a pas pour origine *des domaines engagés* par l'état, parce que, d'après les principes sur l'inaliénabilité du domaine public, l'aliénation qui en était faite ne valait que comme simple engagement temporaire essentiellement révocable: