fonds en sépare la superficie pour la concéder au tenancier ou colon, *sous la faculté perpétuelle* de rachat. Cette définition suffit pour faire voir combien cette espèce de propriété est précaire, et combien elle est contraire à la sécurité des possesseurs et par conséquent à l'amélioration du sol.

§ VI. — Bail à vie.

Le bail à vie est l'abandon de la jouissance d'un héritage pendant la vie du preneur ou pendant celle du bailleur, moyennant une certaine somme payable chaque année ou sous les conditions stipulées dans le contrat. L'incertitude de pouvoir faire profiter ses héritiers des améliorations effectuées par lui, si la durée du bail à vie dépend de celle de son existence, doit éloigner le preneur de toute pensée d'amélioration; mais si le bail est basé sur le temps de la vie du bailleur, l'incertitude que doit éprouver le preneur de pouvoir profiter lui-même de ses travaux et de ses avances doit encore former un obstacle plus insurmontable à tous progrès agricoles.

LÉOPOLD MALEPEYRE.

SECTION III. — *De la régie.*

Parmi les moyens de faire valoir une propriété rurale, nous ne devons pas omettre la régie, qui peut devenir pour notre agriculture une grande source d'améliorations. Mais le choix du sujet et la manière d'apprécier les connaissances théoriques et pratiques d'un régisseur avec lequel on désire traiter pour la culture d'une ferme, les conditions du contrat qui doit lier les deux parties, afin de maintenir l'unité des vues, l'accord et la confiance qui sont nécessaires au succès d'une entreprise agricole, sont des objets si importans qu'il nous a paru utile d'établir avec quelques détails les règles que l'on doit suivre en pareille circonstance.

Dans les pays où la régie des exploitations agricoles est un usage ancien et répandu, il ne manque pas de sujets capables qui ont déjà de l'expérience et des antécédens à faire valoir; là le choix d'un régisseur est moins embarrassant. Mais en France, où la culture raisonnée est une carrière nouvelle dans laquelle peu de jeunes gens sont entrés encore, parce que les moyens d'instruction leur ont manqué, on ne rencontre que très peu d'hommes capables de bien diriger l'exploitation d'un domaine; et un petit nombre d'élèves, sortis trop récemment des écoles pour avoir acquis quelque expérience.

Il importe que le régisseur et le propriétaire puissent s'entendre, s'apprécier et faire un arrangement réciproquement équitable et avantageux. Le propriétaire doit éviter de traiter avec un homme dont il ne connaît pas la *capacité*, et il est du plus grand intérêt pour l'avenir du régisseur qu'il ne se charge pas d'une exploitation avant d'avoir fait une étude approfondie de la nature de la terre, de celle du sous-sol, de l'exposition, de la température, des ressources du pays et de la localité sous le rapport des ouvriers et des prix, des facilités de vente des denrées, de la viabilité des chemins vicinaux et d'exploitation, de l'industrie, des spéculations de la contrée relativement aux animaux, aux céréales, aux denrées de commerce, aux pailles, fourrages, engrais, amendemens. Les moyens de production de la ferme, ses approvisionnemens doivent être également les objets d'un scrupuleux examen.

Avec ces données et la connaissance des vues du propriétaire ainsi que du capital qu'il veut consacrer au roulement de l'exploitation et à l'amélioration des terres, le régisseur instruit doit savoir faire un plan de culture, le raisonner sous toutes ses faces, en développer les motifs, les conséquences et la progression; établir le projet d'assolement qui concourre le plus efficacement à son exécution; il doit surtout savoir appuyer, éclairer ses combinaisons et le système qu'il croira devoir adopter de budgets de prévision pour chacune des années de l'assolement, afin d'établir, par nature de comptes, le chiffre de toutes les dépenses ainsi que la progression des revenus et l'augmentation du capital des terres qui résultera des améliorations successives qu'il projette.

Le régisseur entendu devra établir la distinction des capitaux, indiquer celui qui s'ajoute ordinairement au capital foncier, celui qui perd naturellement chaque année, celui qui devra s'amortir successivement et celui qui devra bénéficier.

Ce travail, consciencieusement fait, présenté avec lucidité, discuté, modifié s'il y a lieu, et enfin arrêté et signé entre les parties, mettra le propriétaire en position de juger la capacité du régisseur, lui fera comprendre la portée de ses vues, lui fera connaître sa propre situation et les avances qui sont à faire pour arriver à son but; lui donnera le moyen de suivre, d'éclairer la marche, la progression de l'entreprise, et lui assurera, par la comptabilité, les seules garanties qu'ils puisse raisonnablement prétendre de son argent.

Que l'on ne dise pas que tel régisseur qui saura faire un pareil travail ne sera peut-être pas en état de l'exécuter, de produire les revenus dont il aura donné les prévisions. Celui qui sait apprécier les mauvaises comme les bonnes qualités des terres, y appliquer les moyens d'amélioration, combiner le système de culture le plus convenable à la localité, aux ressources de la ferme; établir le montant des dépenses et la valeur des produits, sera certainement assez fort en pratique, en théorie et en comptabilité pour pouvoir exécuter son plan d'après ses calculs prévisionnels.

Le régisseur capable trouvera de son côté, dans cette mesure de précaution, dans cette juste exigence du propriétaire, le grand avantage de suivre avec sécurité une route étudiée, discutée, convenue; d'avoir les moyens certains d'accomplir sa tâche; il s'assurera ainsi une position honorable ainsi que l'indépendance nécessaire tant qu'il restera dans les limites qu'il s'est tracées et que ses écritures justifieront l'exactitude de ses prévisions et la bonne gestion des intérêts qui lui sont confiés

De là union, accord, relations agréables et prospérité très présumable de l'entreprise. De cet arrangement naît aussi la confiance, qui attire et fixe les capitaux; moyen qui