d'exécution, c'est-à-dire des agens du personnel qui doivent la cultiver et des instrumens qu'on y emploiera, etc. 3° De l'exécution, c'est-à-dire de la manière particulière dont tous les travaux seront exécutés et des époques où on les entreprendra.

Nous ne nous occuperons pas davantage de ce sujet qui, ainsi qu'on le voit, embrasse presque toute l'administration rurale et sur lequel les chapitres suivans sont destinés à répandre beaucoup de jour; d'ailleurs nous le reprendrons en particulier lorsque nous traiterons du choix qu'il convient de faire d'un système d'exploitation pour un domaine.

Voici maintenant les divers services dont un domaine exploité suivant le système mixte réclame l'organisation : 1° Le service des *capitaux*. 2° Celui du *personnel*. 3° Le service du *fonds* lui-même. 4° Le service de l'*inventaire* qui se partage en inventaire vivant qui comprend les *bêtes de trait et de rente* et en inventaire mort ou *mobilier* proprement dit. 5° Le service des *engrais*. 6° Enfin *divers services* qui ont une certaine importance dans un établissement un peu considérable.

CHAPITRE Ier. — Des capitaux.

Les capitaux ont pour destination de faire les avances nécessaires pour l'organisation de tous les services d'une exploitation rurale et pour les mettre et les entretenir en activité. Nous les étudierons particulièrement sous le rapport de leur distribution entre les divers services, de leur économie, des causes qui influent sur leur quotité, et enfin de leur évaluation; mais avant de nous occuper de ces divers sujets nous devons dire un mot sur le capital foncier.

Section Ire. — *Du capital foncier.*

Nous savons déjà que le capital foncier est destiné principalement à *payer le prix d'acquisition* du domaine et on a donné dans le titre précédent des instructions détaillées pour mettre un entrepreneur à même d'en faire un emploi avantageux et de ne pas courir, par une spéculation imprudente, le risque de le perdre.

Les avances qu'on est ainsi obligé de faire pour acquérir la propriété d'un fonds sont, toutes choses égales, d'ailleurs *proportionnelles à l'état d'amélioration dans lequel se trouve ce fonds*. Si le domaine a déjà reçu toutes les améliorations dont il est susceptible et qu'il n'y ait plus aucune avance à faire à cet égard, le prix stipulé dans le contrat de vente représente à la fois la valeur intrinsèque du fonds ainsi que celles de toutes les améliorations qui peuvent y avoir été opérées. Au contraire, si le fonds est en friche, qu'il n'y ait ni chemins, ni clôtures, ni bâtimens ruraux, la somme payée au propriétaire ne représente alors que la valeur du fonds à l'état brut, et si l'acquéreur veut en tirer des fruits et l'exploiter convenablement, il est dans la nécessité de faire de nouvelles avances pour opérer les améliorations que réclame ce fonds.

Lorsque les améliorations nécessitent de grands travaux immédiats qu'on entreprend avant d'exploiter le fonds, comme la construction de bâtimens d'exploitation, des travaux de terrassement, de desséchement, etc., on y consacre généralement des sommes qu'on a dû mettre en réserve pour cet objet et qui font en réalité partie du capital foncier. Mais lorsque le domaine est déjà sur un pied exploitable et qu'il ne s'agit que d'y opérer des améliorations légères et successives, les sommes auxquelles on donne à diverses époques cette destination foncière sont assez souvent prélevées sur le capital d'exploitation.

Nous parlerons dans la section suivante de la portion du capital d'exploitation destinée à opérer des améliorations foncières, et nous traiterons dans le chapitre III ci-après des principes économiques qui doivent diriger celui qui les entreprend.

Le *rapport entre les deux portions du capital foncier* que nous venons d'indiquer peut varier à l'infini. Il dépend principalement 1° de *l'état du fonds;* 2° du *système d'économie rurale* qu'on se propose d'adopter et qui exige des travaux plus ou moins considérables d'art, de défrichement, etc., ou des bâtimens plus ou moins vastes; 3° du *système de culture* qu'on suivra et qui nécessitera des améliorations variables avec le système; 4° et enfin de *circonstances locales* qu'il sera facile d'apprécier, quand on aura étudié le fonds et le pays qui l'entoure.

Dans quelque état que se trouve un fonds, les principes d'une bonne administration prescrivent à celui qui veut l'exploiter de le *porter le plus promptement possible au plus haut degré d'amélioration foncière* dont il soit susceptible. C'est le mode le plus rationnel qu'on puisse adopter pour en tirer tous les fruits qu'on est en droit d'en attendre par une exploitation bien dirigée. L'application de ce principe exige donc impérieusement qu'on mesure ses forces, qu'on partage avec discernement en 2 parties bien distinctes le capital qui devra recevoir une destination foncière, l'une pour le prix d'acquisition et les frais divers qui sont la suite du contrat, et l'autre pour les améliorations foncières immédiates qui doivent être faites avec l'étendue convenable d'après un plan arrêté à l'avance et des devis aussi exacts que possible.

Une conséquence naturelle de ce principe c'est de ne pas *acquérir un domaine trop vaste* pour les capitaux dont on dispose, ou bien où les améliorations à faire exigeraient des sommes bien supérieures à celles qu'on possède. C'est une erreur bien funeste que d'*employer tout son capital foncier à l'acquisition d'un domaine négligé;* on se consume alors en efforts impuissans et le fonds, qui n'a pu recevoir l'organisation suffisante pour être exploité convenablement, ne donne que des fruits chétifs qui paient à peine les intérêts du capital foncier.

Section II. — *Du capital d'exploitation.*

§ Ier. — De la distribution du capital d'exploitation.

De même que dans tout autre genre d'in-