ou bien le propriétaire fait remise au fermier de 2 ou 3 années de loyer, ou bien enfin le fermier abandonne au propriétaire, à l'expiration du bail, les améliorations qu'il a faites dans l'état où elles se trouvent, à des conditions arrêtées à l'avance dans les clauses mêmes de ce contrat.

Quelquefois aussi des *compagnies* ou *sociétés* se chargent à leurs risques et périls de certaines améliorations qui, comme des dessèchemens de vastes marais, le défrichement de landes considérables, exigent de très fortes avances de capitaux; ces avances sont faites moyennant le sacrifice de la part des propriétaires d'une partie des terres améliorées au profit des compagnies, ou à des conditions variables suivant les localités ou la nature des travaux.

Enfin, on a vu dans ces derniers temps, des *associations de propriétaires* se livrer en commun à de vastes améliorations qui ont tout à coup transformé des cantons presque incultes en de riches contrées.

Avant de nous occuper d'une manière générale des améliorations qu'on peut opérer sur les fonds, nous croyons utile de parler de l'étendue qu'il convient de donner à une exploitation rurale.

SECTION Ire. — *De l'étendue à donner à un fonds rural.*

Disons d'abord un mot de ce qu'on entend par *petite, moyenne et grande ferme.* Ces termes désignent dans chaque pays des établissemens bien différens les uns des autres sous le rapport de l'étendue superficielle; une grande ferme en Belgique, de 30 à 36 hect., est à peine une ferme moyenne dans la Bauce, et les grandes fermes de ce dernier pays ne seraient guère regardées en Angleterre et en Allemagne que comme des fermes moyennes.

Il semble, dit un auteur, qu'en tout pays on peut donner le nom de *petites fermes* à celles où le fermier est obligé, pour vivre, de faire lui-même et avec sa famille, ou un très petit nombre de serviteurs, tous les travaux manuels de son exploitation; celui de *grandes fermes* à celles où le fermier est uniquement occupé à diriger et surveiller les travaux de nombreux serviteurs et a même besoin de surveillans, et de réserver le nom de *fermes moyennes* à celles où le fermier, tout en employant et surveillant lui-même un certain nombre de serviteurs, prend une part directe aux travaux manuels de son exploitation.

En France, les établissemens auxquels on peut donner le nom de grandes fermes ont, terme moyen, de 120 à 200 hect. et au-delà; les fermes moyennes sont celles qui exploitent de 50 à 120 hect.; au-dessous, les établissemens peuvent être rangés parmi les petites fermes.

Parmi les causes qui tendent à faire varier l'étendue que doit recevoir un établissement rural, les unes sont purement locales, les autres tiennent à l'individu qui se propose de l'exploiter ou au mode d'exploitation qu'il mettra en usage.

1 *Causes locales.* Partout où le terrain est à bon marché et où le travail est cher, il y a plus d'avantage à donner de l'étendue au fonds et à chercher un accroissement de produit plutôt dans l'extension donnée à la surface exploitée que dans un accroissement de main-d'œuvre sur une surface circonscrite; c'est le contraire dans les pays où le sol est cher et le travail à bon marché. — Dans un pays où le sol est naturellement fécond et le climat très favorable à la végétation, et où la production végétale exige peu de travaux, on peut exploiter un domaine plus considérable que dans les contrées où ces conditions ne se rencontrent pas. — Quand le climat d'un pays est très variable et ne laisse que quelques jours pour certaines opérations importantes de l'agriculture, on franchit plus aisément ces périodes critiques en appliquant aux travaux toutes les forces disponibles d'une grande ferme. — Dans les pays montueux et coupés, quand un domaine est placé sur le flanc des collines ou des montagnes, il n'y a guère qu'un petit exploitant qui puisse se livrer avec succès aux travaux longs et pénibles que ces fonds nécessitent. Il en est de même pour ceux dont la surface est composée d'une roche dénudée qu'il faut briser à bras et pulvériser pour en faire un sol meuble; au contraire, dans les pays de plaine où la surface est unie, les transports faciles, et les travaux par machines aisément praticables, les fermes peuvent avoir une plus grande étendue. — Dans certains pays très peuplés, dans ceux où la propriété est très divisée, tels que la Flandre, la Belgique, l'Alsace, la Toscane, et une grande partie de la France, il serait souvent très difficile de trouver, de former ou d'exploiter avec profit un grand domaine, tandis que dans d'autres, comme l'Espagne, l'Angleterre et la plus grande partie de l'Allemagne, où les biens fonds sont concentrés dans les mains d'un petit nombre de propriétaires, on trouverait difficilement une petite ferme, et il y aurait souvent peu de profit à l'exploiter. Enfin, dans d'autres, comme dans l'ancien Berry ou le Gatinais, où on ne rencontre le plus communément que des fermes moyennes, les fermes grandes ou petites exploitées par le mode usité dans le pays seraient sans doute peu avantageuses. — Près des grandes villes, où l'agriculture ressemble à une culture jardinière et se compose d'une multitude de petits travaux de détail et où les capitaux sont abondans les petites ou moyennes exploitations sont ordinairement celles qui sont les plus productives. — Les pays où la majeure partie de la population habite les villes et s'adonne aux arts et aux travaux des manufactures permettent l'exploitation de domaines d'une plus grande étendue que ceux où elle est répandue dans les campagnes et s'occupe exclusivement de travaux agricoles, etc.

2° *Causes relatives à l'entrepreneur.* Tout le succès des entreprises agricoles dépend, comme nous l'avons dit déjà, du fonds industriel de l'entrepreneur et des capitaux qu'il possède; tel homme qui dispose de gros capitaux, et a un bon fonds de connaissances agricoles ainsi que toutes les qualités requises, exploitera avantageusement une ferme d'une très grande étendue, tandis qu'un autre qui ne réunira pas ces conditions, ou seulement à qui l'une d'entre elles manquera, échouera dans l'adminis-