taux avancés en travaux, et qui ne donnent pas à un fonds une nouvelle valeur proportionnelle aux avances, ont été dépensés improductivement et sont perdus pour celui qui les a mis ainsi dehors imprudemment.

Il y a donc deux choses fort importantes à considérer avant d'entreprendre des améliorations foncières : 1° les sommes dont il sera nécessaire de faire l'avance pour opérer les améliorations désirées; 2° la valeur nouvelle que le fonds acquerra par suite de ces améliorations.

Les avances qu'on est obligé de faire pour l'exécution des travaux qui doivent améliorer un fonds ne se composent pas seulement des *capitaux* qu'on met dehors; il faut de plus y ajouter les *intérêts* de ceux-ci pendant tout le temps que les améliorations commencées ne rendent pas encore de service utile, comme des bâtimens jusqu'à ce qu'ils soient achevés, un puits artésien jusqu'à ce que l'eau jaillisse, etc.; plus, le *profit industriel* de l'entrepreneur, soit propriétaire ou fermier, c'est-à-dire les profits légitimes auxquels il a droit pour l'application de son industrie à ces travaux d'amélioration. Nous reviendrons plus bas sur ce sujet à l'occasion du projet qui doit précéder toute entreprise de ce genre.

L'estimation de la *valeur nouvelle* qu'un fonds est susceptible d'acquérir par des améliorations est souvent difficile à déterminer, à cause des nombreux élémens qui entrent dans le calcul, surtout lorsque le terrain est à l'état inculte et qu'il s'agit de le transformer en un fonds productif.

Ce qu'il importe d'abord de reconnaître, c'est la *valeur courante* des diverses espèces de fonds productifs dans le pays environnant, et principalement celle des fonds qui se trouvent dans des conditions aussi semblables que possible à celle du domaine lorsqu'il aura été amélioré. Cette valeur, qui n'est pas la même dans tous les pays, varie aussi dans une même localité par suite de la concurrence, de l'abondance de la population, de sa richesse, de son industrie, de la facilité des débouchés, et enfin des conditions particulières dans lesquelles un fonds se trouve placé.

Quand on connaît la valeur moyenne et courante des fonds productifs dans une localité, ce sont par conséquent ces *conditions particulières* qu'il s'agit d'étudier avec le plus grand soin avant d'entreprendre les travaux qui doivent améliorer un fonds. Cette étude exige presque toujours des connaissances étendues, une expérience consommée et une sagacité peu commune. Par exemple, comment un entrepreneur parviendra-t-il à reconnaître à l'avance, si ce n'est au moyen de connaissances solides et variées, que le défrichement de tel bois frappera pour long-temps le sol de stérilité, que les eaux affluentes dans un bas fonds ne pourront être domptées sans des dépenses hors de proportion avec la valeur nouvelle qu'acquerra le fonds, qu'un sous-sol ramené à la surface rendra celle-ci infertile pendant plusieurs années, qu'un terrain bien ameubli et engraissé fera partie de telle ou telle classe de terres, qu'on retirera des avantages réels d'une clôture, de moyens d'irrigation, d'un nivellement, etc.?

C'est surtout lorsqu'on veut entreprendre des améliorations importantes dans un *pays encore inculte* ou très arriéré sous le rapport agricole, c'est lorsque les moyens de comparaison avec des fonds voisins viennent à manquer et que l'on ne peut plus être guidé par l'analogie, ou enfin lorsque, étranger au pays, on n'a pas une connaissance approfondie de toutes les circonstances locales, qu'il convient de redoubler de soin et de prudence. C'est en effet dans des tentatives agricoles de ce genre qu'ont eu lieu les chutes les plus éclatantes et les revers les plus désastreux. Dans ce cas, le bon sens prescrit d'établir une enquête sévère et raisonnée sur le plan de celle dont nous avons esquissé le modèle dans le chapitre Ier du titre II de ce livre. Cette enquête, faite avec sagacité, fournira en effet tous les élémens qui seront nécessaires pour calculer avec précision, soit l'accroissement dans la faculté productive qu'on pourra donner à la terre par des améliorations, soit l'augmentation de sa valeur foncière et courante.

Quand on est maître de tous les élémens qui servent à calculer l'augmentation de valeur que le domaine pourra acquérir par des améliorations, il est utile d'établir au moyen de quels *sacrifices pécuniaires* on obtiendra cet accroissement et de comparer les 2 résultats entre eux. Mais avant de faire aucune avance pécuniaire pour des travaux quelconques d'amélioration, il faut soumettre ceux-ci à un examen préalable et rigoureux.

Ainsi, il faut d'abord s'assurer que les travaux qu'on projette sont utiles, qu'ils sont opportuns, possibles sous le rapport de l'art et qu'ils pourront, sans obstacles graves, être conduits à bonne fin. Il faut être certain qu'on ne rencontrera pas, soit dans les préjugés, la mauvaise foi ou l'inhabileté de la population ou l'ignorance des autorités locales des difficultés qui en feront perdre les fruits ou balanceront l'utilité qu'on en attendait; que leur service utile ne se fera pas trop long-temps attendre et que ces améliorations ne seront pas sujettes à des détériorations annuelles assez rapides pour anéantir tous les avantages qu'on s'en promet, etc.

Enfin, la prudence conseille de ne jamais se livrer à l'exécution de projets d'amélioration que lorsqu'on peut immédiatement *disposer d'un capital suffisant pour faire face à toutes les avances* ou au moins après qu'on aura constaté d'une manière positive qu'on pourra, dans un avenir prochain et en tenant compte des circonstances que l'homme peut prévoir, avoir à sa disposition des moyens suffisans. Il y a toujours un grand danger à s'aventurer dans une opération qu'on sera peut-être obligé, faute de capitaux, d'abandonner avant son entière exécution; on perd presque toujours ainsi les sommes qui ont été avancées en travaux la plupart du temps infructueux.

On ne devrait en général commencer des travaux d'amélioration qu'après en avoir *long-temps à l'avance établi et mûri le projet*, avoir consulté les gens de l'art ou des hommes d'expérience et de pratique; il y a même souvent de l'avantage à publier ce projet et à le soumettre ainsi à la critique des voisins, des hommes instruits ou des gens du pays. Cette sorte d'en-