TITRE QUATRIÈME.

DE LA DIRECTION ADMINISTRATIVE DU DOMAINE.

La bonne administration d'un domaine a pour base une organisation forte et habile; mais une fois cette organisation établie, c'est à la direction à s'emparer des divers services qui ont été créés, à les mettre en activité et à leur imprimer un mouvement régulier, constant et propre à assurer la bonne exécution et le succès de toutes les opérations.

Pour diriger un domaine rural, il est indispensable d'abord d'exercer une autorité, un contrôle et une surveillance sur l'ensemble des opérations et sur toutes les circonstances qui peuvent intervenir dans l'administration d'un établissement rural; c'est ce que nous désignerons sous le nom de direction générale. Ensuite il faut savoir faire choix d'un système d'exploitation, de culture ou d'aménagement dans chacune des diverses branches économiques dont se compose l'établissement; puis évaluer, mesurer, surveiller l'exécution de tous les travaux qui doivent s'y faire, savoir établir les frais de production des denrées, connaître les lois économiques qui règlent la vente et l'achat de ces denrées, et enfin coordonner et contrôler tous les détails de cette administration par une bonne comptabilité. C'est à l'examen de ces divers sujets que les chapitres qui suivent vont être consacrés.

CHAPITRE Ier. — De la direction générale.

Nous venons de dire que nous donnions le nom de direction générale à l'exercice d'une autorité, d'un contrôle et d'une surveillance sur l'ensemble des opérations qui s'exécutent ou des circonstances qui interviennent sur un établissement rural, exercice qui forme une des attributions spéciales de l'administrateur et constitue un de ses devoirs. Ces attributions du chef suprême embrassent, soit les objets immobiliers ou mobiliers qui composent l'établissement, soit la direction des opérations agricoles ou celle des agens qui les exécutent. Chacun de ces sujets pouvant donner lieu à des considérations d'un haut intérêt sous le point de vue de leur direction, nous entrerons à leur égard dans quelques développemens.

Nous supposons, pour donner plus de généralité à nos observations, que l'administrateur est en même temps propriétaire du fonds qu'il exploite, parce que les obligations d'un locataire, fermier ou régisseur honnête, intelligent et actif sont à peu de chose près les mêmes, dans la direction d'un domaine, que celles qui sont imposées au propriétaire exploitant de ce fonds.

Section Ire. — *Direction économique et administrative d'un établissement, sous le rapport immobilier.*

Un établissement rural, sous le rapport immobilier, se compose ordinairement d'un fonds de terre, de divers objets immobiliers qui s'y trouvent naturellement placés ou qu'on y a établis pour en rendre la surface propre à la culture et en faciliter l'exploitation, et de récoltes pendantes par racines et qui, dans cet état, sont considérées par la loi comme immeubles. Le fonds et les objets immobiliers qu'il contient constituent le *capital foncier* de l'entrepreneur. Ce fonds et ces objets sont périssables ou au moins sont susceptibles de perdre une grande partie de leur valeur, et, comme tous les efforts de l'administrateur habile doivent tendre constamment *à la conservation et même à l'accroissement de son capital foncier*, il est utile de connaître quelles sont les causes ou les agens de détérioration qui peuvent le faire dépérir et par quels moyens on parvient au moins à le mettre à l'abri de toute diminution de valeur ou de détérioration. Pour cela nous ferons une distinction entre le fonds de terre et les objets qui le couvrent ou qui s'y trouvent établis.

§ Ier. — Du fonds de terre.

Avant d'exposer les causes qui peuvent diminuer la valeur capitale d'un fonds, nous croyons devoir rappeler d'abord que l'administrateur, lorsqu'il est en même temps propriétaire légal et entier du domaine, a seul le droit de *vendre*, *aliéner* ou *acquérir* la totalité ou une portion quelconque de la propriété immobilière, et que c'est lui qui, à cet effet, passe tous les contrats et fait personnellement ou par procuration tous les actes nécessaires. Dans ces divers cas, l'administrateur doit procéder avec prudence et recourir au besoin aux lumières d'un officier public instruit et honnête, s'il ne veut pas s'exposer à des pertes, parfois considérables, sur son capital foncier, et prendre toutes les précautions que nous avons indiquées à la page 357 quand nous avons traité de l'acquisition des domaines.

La diminution de la valeur capitale d'un fonds de terre est due, soit à des causes générales, soit à des causes particulières. Ces dernières peuvent être la conséquence des envahissemens, de la diminution de la surface cultivable ou de la fécondité de la terre.

1° Les *causes générales* échappent la plupart du temps au contrôle de l'administrateur comme homme privé, et il nous est impossible de discuter ici toutes les circonstances économiques qui, au sein d'une nation, contribuent à élever ou abaisser le prix des fonds de terre; nous rappellerons seulement qu'en général l'expérience a démontré que presque partout et en tout temps les fonds de terre augmentaient successivement de valeur par suite du progrès des sciences agricoles et