avec le même zèle sur toutes les branches diverses de l'économie du domaine.

§ II. — Des objets immobiliers répandus sur le fonds.

Les objets immobiliers qui se trouvent répandus sur un fonds de terre sont : 1° les travaux d'art, consistant en bâtimens d'habitation et d'exploitation, abris divers, endiguages, embanquement, canaux, fossés, puits, citernes, clôtures, constructions pour l'asséchement ou l'irrigation, etc. ; 2° les plantations ou les récoltes sur pied.

Ces objets, tous sujets à un dépérissement plus ou moins rapide, peuvent péricliter, soit par l'effet de causes accidentelles, soit par celui des temps et de la vétusté, soit enfin par la main des hommes et des attaques faites par imprudence ou à dessein.

A. Commençons par nous occuper des 1ers objets désignés ci-dessus, c'est-à-dire des travaux d'art, des bâtimens, etc.

1° Aux *causes accidentelles*, telles que l'inondation, l'incendie, le feu du ciel, la violence des vents, etc., l'administrateur oppose les précautions que lui suggèrent la prudence et les circonstances, et surtout l'assurance contre les fléaux les plus redoutables qui puissent attaquer les principaux objets immobiliers. L'assurance s'opère, soit par les compagnies qui commencent à s'établir dans nos départemens, soit par des associations entre propriétaires, ayant pour but de se garantir mutuellement contre les chances les plus désastreuses pour l'agriculture et qu'il serait fort désirable de voir se former partout dans nos campagnes.

Les frais d'*assurance* des bâtimens ruraux contre l'incendie, le fléau le plus redoutable qui puisse visiter un agriculteur, ne peuvent être fixés avec exactitude, parce qu'ils dépendent des conditions auxquelles les compagnies consentent à se charger à leurs risques et périls des chances désastreuses. Ces conditions varient d'ailleurs avec la concurrence des compagnies, et en outre, les élémens qui servent de base à l'assurance peuvent, dans les mêmes localités, être très différens. Ces élémens sont : 1° la *destination des bâtimens*. Ceux qui sont destinés à l'habitation du cultivateur, quoique plus sujets souvent à l'incendie que ceux d'exploitation, paient cependant, dans les cas ordinaires, des frais d'assurance moins élevés que les granges et magasins à fourrages, parce que les ravages du feu y sont toujours moindres que dans ces derniers. Les bâtimens où on exploite un art agricole qui exige un feu constant et considérable, comme une brasserie, une distillerie, etc., doivent nécessairement payer une prime plus forte que tous les autres ; 2° le *mode de construction des bâtimens*. Un bâtiment construit en pierre dure, sur laquelle un feu même violent aura peu d'action, ne paiera souvent pas annuellement au-delà de 1/8 p. 0/0 de sa valeur capitale pour frais d'assurance, tandis que des constructions en bois, ayant même étendue et destination, ne pourront être assurées à moins de 1/2 p. 0/0 de cette même valeur capitale ; 3° Le *mode de couverture*. On connaît la fréquence des incendies dans tous les pays où les bâtimens ruraux sont couverts en chaume, et les frais d'assurance qui, pour un bâtiment léger et très périssable, couvert en tuiles, seraient, je suppose, de 1/3 p. 0/0, devraient être portés au moins jusqu'à 1/2 p. 0/0 si ce même bâtiment était couvert en chaume ; 4° Les *habitudes*, les *mœurs*, l'activité ou l'incurie des cultivateurs, leurs moyens ou les mesures qu'ils prennent pour prévenir ou arrêter les ravages du fléau sont autant de circonstances qui élèvent ou abaissent prime d'assurance. Enfin, un *voisinage* plus ou moins dangereux pour le feu, la *privation de l'eau* ou de moyens d'arrêter l'incendie font aussi varier, dans des limites assez étendues, le chiffre de la prime d'assurance.

2° Le *temps*, qui détruit tout, n'épargne pas les objets immobiliers qui garnissent les fonds ruraux, et son action doit être étudiée avec soin par l'administrateur. Cette action, en prenant pour exemple les bâtimens d'habitation et d'exploitation, tend sans cesse à les détruire et à les mettre hors de service ; ce qui arrive constamment au bout d'une période de temps plus ou moins longue, suivant les circonstances. C'est pour allonger cette période et pour reculer l'instant où les bâtimens tomberont en ruines et où il faudra les reconstruire à neuf que l'administrateur doit faire exécuter les réparations qui prolongent leur durée et portent celle-ci bien au-delà de ce qu'elle eût été si les constructions eussent été abandonnées à l'empire des circonstances.

Afin de faire comprendre quels doivent être les soins de l'administrateur pour la conservation de la valeur capitale des bâtimens et autres objets immobiliers répandus sur un fonds, nous croyons devoir rappeler que la jouissance de ces objets entraîne à des frais qui sont : 1° l'intérêt des sommes avancées pour leur construction ou leur établissement ; 2° une prime annuelle d'amortissement pour leur construction à neuf, lorsque le temps et la vétusté les auront mis complétement hors de service ; 3° les frais d'entretien et de réparation ; 4° la prime d'assurance contre l'incendie dont nous venons de parler.

Les *intérêts du capital* mis en avant pour l'établissement des constructions, bâtimens ou objets d'art varient depuis 2 1/2 jusqu'à 5 p. 0/0 du capital, suivant le taux du pays ou les circonstances locales. Ces intérêts sont ordinairement portés dans les frais généraux pour les objets qui ne sont à la charge d'aucun service en particulier, et au compte de la production végétale ou animale pour les autres objets, suivant le service à l'usage duquel ils sont destinés.

La *prime ou fonds d'amortissement* est nécessairement basée sur la durée présumable des objets. Plus cette durée est longue et moins la prime annuelle est élevée. La situation, le climat, le mode de construction, le soin qu'on prend des réparations, l'usage et l'emploi des bâtimens apportent des variations sans nombre dans le chiffre de cette prime. Nous avons déjà donné, aux pages 346 et 347, une formule pour le calcul de cette prime ; nous y renvoyons le lecteur en lui faisant observer que tout calcul de ce genre est basé sur la durée moyenne des constructions du même genre, ayant même destination et entretenues en bon état dans le pays qu'on habite, durée que l'expérience apprend à connaître dans chaque localité.

Les *réparations* à faire aux objets immobiliers dépendent de leur *mode de construction*. Les bâtimens massifs et très solides exigent au moins, pendant la majeure partie de leur durée et une fois qu'ils sont bien assis, des réparations peu considérables et qu'on peut évaluer annuellement entre 1/4 et 2/3 p. 0/0 de leur valeur capitale ; tandis que pour les constructions moins massives et plus légères les frais peuvent s'élever à 1 et même 2 p. 0/0 de ce capital. Dans des bâtimens construits avec la même solidité, la *destination* et l'*usage* font encore varier ces frais. Ainsi, pour des magasins à foin, les granges et tous les bâtimens où l'on n'introduit pas d'animaux, et qu'on entretient secs et propres, les réparations peuvent être évaluées de 1/6 à 1/3 p. 0/0, tandis qu'elles seraient, dans les mêmes conditions, de 1/2 à 2/3 pour des écuries, des étables, une distillerie, etc.

Il n'est question ici que des réparations dites *fon-*