cières et qui, suivant les stipulations de la plupart de nos baux, sont à la charge du propriétaire, et non pas des *réparations dites locatives*, qui doivent être faites par celui qui a la jouissance du fonds et portent en général sur des objets immobiliers que l'usage fréquent met promptement hors de service. Ces réparations sont difficiles à évaluer à l'avance ; dans un établissement bien organisé, elles ne doivent pas s'élever à plus de 1/2 à 1 p. 0/0 de la valeur locative des objets.

La prime d'amortissement et les frais pour réparations sont, comme les intérêts, en partie portés aux frais généraux et en partie dans le prix du service des agens qui concourent à la production végétale ou animale.

En résumé, si nous pouvons avoir confiance dans les faits nombreux rassemblés par M. Block, le fonds d'amortissement, les frais de réparation et ceux d'assurance contre les incendies ne devraient pas, pris ensemble et terme moyen, pour les bâtimens de toute sorte et annuellement, s'élever au-delà des chiffres suivans, savoir :

1° En constructions massives et solides, de 2/3 à 3/4 p. 0/0.

2° En constructions légères, de 1 2/3 à 2 1/3 p. 0/0.

3° En moyenne, pour les unes ou les autres, de 1 1/6 à 1 1/2 p. 0/0.

En supposant, toutefois, que les sommes annuelles mises de côté pour cet objet sont capitalisées et leurs intérêts accumulés jusqu'à ce qu'on en trouve l'emploi.

3° Les *hommes*, tant les serviteurs ou manouvriers qui sont employés sur l'établissement que ceux qui lui sont étrangers, peuvent de bien des manières causer des dommages aux objets immobiliers qui garnissent un fonds. Tantôt c'est par négligence ou incurie qu'ils renversent, détériorent, bouleversent ou détruisent ces objets, tantôt c'est par malice et à dessein qu'ils les altèrent, les brisent ou en changent la destination. Dans tous les cas, il n'y a que des moyens actifs de surveillance et une répression prompte et énergique qui puisse prévenir ou mettre un terme aux abus de ce genre.

B. Les *récoltes sur pied* sont un bien qu'il faut défendre sans cesse, et avec la plus infatigable activité, contre des fléaux de tous genres ou contre une multitude d'ennemis qui les attaquent et cherchent à les détruire ou à se les approprier. Nous n'entrerons pas ici dans le détail des dommages sans nombre que cette partie des objets immobiliers d'un fonds peut éprouver tant qu'elle reste en cet état, et nous dirons seulement qu'aux fléaux atmosphériques ou autres, il faut opposer l'assurance ; que les attaques des animaux doivent être repoussées par les moyens de destruction que l'art agricole a découverts jusqu'ici, et que, contre les déprédations et les dommages causés par les hommes ou les animaux qu'ils élèvent, matière intéressante que nous avons envisagée dans notre partie législative, il faut avoir recours à une surveillance active et aux moyens de répression indiqués dans cette partie de notre ouvrage (p. 285).

§ III. — Des moyens de surveillance pour les objets immobiliers.

La conservation du capital foncier ou des objets qui le représentent étant, avons-nous dit, un des soins qui doit le plus préoccuper l'administrateur, celui-ci doit, dans ce but, organiser un mode de surveillance, de réparation des dommages et de répression des délits propre à en prévenir la perte ou la détérioration. Cette partie de la direction des domaines, nous la nommerons police des champs et bâtimens ruraux.

L'exercice de la *police des champs et bâtimens ruraux* appartient de droit et en propre à l'administrateur qui, au besoin et suivant la nécessité, peut déléguer une partie de son autorité à des personnes de confiance. Néanmoins, nous lui conseillons de ne jamais se dessaisir entièrement de ce droit, qu'il ne pourrait déléguer en entier sans courir les risques de voir les opérations perdre de leur ensemble et de leur activité, et souvent l'établissement et les capitaux qu'il représente compromis par l'indifférence d'agens secondaires qui, rarement, portent le même zèle, le même scrupule et autant d'attention que le maître dans tous les détails dont se compose l'administration d'un grand établissement.

Afin d'exercer d'une manière complète et régulière cette police, l'administrateur fait d'un côté tous les *réglemens* qu'il juge nécessaires pour prévenir ou punir toute faute ou délit et pour arrêter dans leurs conséquences tous les accidens graves ou les événemens fâcheux. Il fait *choix de personnes de confiance*, et sur le zèle desquelles il peut compter, qui doivent le remplacer dans certaines occasions ou l'assister en cas de besoin. Il *constate par lui-même ou par ses mandataires* toute atteinte portée à son droit de propriété, défère les délinquans aux magistrats compétens, poursuit et soutient toutes les actions judiciaires, etc. De l'autre côté, il fait personnellement ou fait exécuter par ses agens de *fréquentes inspections*. Ces inspections peuvent être entreprises à des époques fixes et à des intervalles réguliers dans le cours de l'année, mais elles n'excluent pas d'autres visites que l'entrepreneur doit faire tout à coup, de temps à autre et sans être attendu, et qui lui permettent d'observer une foule de choses importantes, qu'on dissimule souvent ou qu'on cherche à cacher à l'œil du maître quand on sait qu'il va paraître.

Pendant ces sortes d'inspections, l'administrateur examine en détail et avec soin toutes les causes générales ou particulières qui tendent à détériorer son fonds et à diminuer sa fécondité ; il inspecte avec la plus scrupuleuse attention tous les objets immobiliers qui le garnissent, étudie leur état de conservation, constate leurs détériorations ou les dommages qu'ils ont éprouvés, apprécie leur durée probable ; puis, passe aux récoltes sur pied, s'assure de leur état, médite sur les mesures qu'il sera nécessaire de prendre pour conjurer ou atténuer l'effet des fléaux ou arrêter les attaques extérieures dont elles peuvent être l'objet.

Partout il *consigne par écrit, et dans un carnet spécial*, toutes ses observations et tous les renseignemens dont il juge qu'il aura besoin. Rentré chez lui, il prend, d'après ses notes, toutes les dispositions nécessaires pour remettre les choses en état et rétablir l'ordre ; il dresse le projet de tous les travaux pour réparations ou améliorations (*voy.* p. 404) qui doivent être entreprises sur le fonds ; et enfin il arrête les mesures qu'il croit utiles pour faire punir les délits et les contraventions.

Pour diriger avec plus de facilité et d'ensemble les agens qui doivent prévenir, constater ou réprimer les délits ou les attaques contre sa propriété, ou bien les travailleurs qui réparent ou rétablissent les lieux ou les objets immobiliers, l'administrateur a constamment sous les yeux le *plan cadastral ou la carte topographique*, qu'il a fait dresser, et où sont indiqués l'emplacement des bornes et poteaux qui fixent les limites de son héritage, le relief et les accidens du terrain, la division des pièces de terre, les chemins ruraux, les clôtures, les cours ou amas d'eau et les sources, et tous les objets d'art et de construction établis sur le fonds. Chacun de ces objets porte un numéro d'ordre qui renvoie à l'état de lieux dans lequel ils ont été décrits avec détail et précision au moment de l'entrée en jouissance.