Ainsi, au taux moyen des denrées sur les marchés du canton depuis 10 ans, et au prix moyen du travail et des capitaux pendant la même période, le profit foncier sur la terre en question, ne peut être évalué à plus de 115 fr. par hectare, y compris les intérêts des sommes avancées pour améliorations foncières et les charges.

Le profit foncier envisagé sous un point de vue général et pour une même étendue de terrain, *varie* avec la richesse du pays, l'industrie et l'activité de la population, et la situation plus ou moins favorable du domaine sous le rapport de l'écoulement des produits, le prix des denrées et des services, les charges publiques, etc. Ainsi, il y a bien loin du produit foncier d'un hectare de terre, qui ne s'élève pas quelquefois à 5 ou 6 fr. en Bretagne et dans quelques cantons de la France, et les territoires de Cavaillon, Château-Regard et Barbantane, dans les départ. de Vaucluse et des Bouches-du-Rhône, qui produisent une rente nette de 242 fr. par hect. à leurs propriétaires.

Nous savons déjà qu'un propriétaire qui ne veut pas faire valoir lui-même sa terre en *loue le service à autrui*; et nous nous sommes étendus suffisamment sur la nature et les clauses les plus ordinaires du contrat qui intervient entre le propriétaire et le fermier dans le chap. III, du tit. II; nous n'ajouterons donc qu'un mot sur le taux du fermage qui représente alors, sauf quelques déductions dont nous parlerons plus loin, au paragraphe des frais de production, le profit foncier du propriétaire.

Le taux du fermage varie dans un pays par les mêmes causes que celles indiquées ci-dessus pour le profit foncier, mais il est influencé en outre par des causes particulières dont voici l'énoncé sommaire:

Les *terres pauvres* ne peuvent payer, en proportion de leurs produits, un fermage égal à celui des terres fécondes; les travaux de culture y sont à peu près les mêmes et donnent lieu à autant de frais dans les 1res que dans les secondes, tandis que les produits y sont beaucoup moindres et souvent de qualité inférieure.

Il est difficile d'obtenir de *terres négligées, infectées* d'insectes ou de mauvaises herbes, ou gâtées par une humidité surabondante, une rente aussi élevée que de terres bien propres et en bon état, ou de *terrains épuisés* autant que d'une terre dont on a soutenu constamment la fécondité.

Un domaine où il existe des *améliorations foncières* importantes et bien entendues a toujours une valeur locative supérieure à celle d'une propriété qui, à classe de terre égale, n'en présente qu'un petit nombre et en laisse encore beaucoup à désirer.

La *durée du bail*, ou contrat de location, influe aussi sur le taux du fermage. Un fermier ne peut offrir la même somme pour une terre dont il ne doit jouir que quelques années, et pour une ferme où il peut, au moyen d'un long bail, se livrer à des améliorations graduelles, avec la certitude d'en recueillir les profits.

Un fermier dont l'*industrie est entravée par les stipulations mal entendues d'un bail*, paie nécessairement un loyer moindre que celui qui, par son contrat, jouit de toute liberté d'action et du libre exercice de son industrie.

Dans les pays riches, la *concurrence des fermiers* élève nécessairement le taux des fermages, mais en outre un fermier riche peut toujours payer un loyer plus élevé pour une même terre qu'un fermier pauvre, sans diminuer ses profits. Arthur Young a calculé qu'en Angleterre, un fermier dont le capital d'exploitation était trop restreint et d'environ 200 à 240 fr. par hectare, ne pouvait payer au-delà de 30 fr. de loyer, tandis que si son capital était de 400 à 420 fr., il pouvait payer 40 à 45 fr. et même 55 à 60 fr. avec un capital de 600 fr.

La *nature de la propriété*, ainsi que Sinclair le fait observer, détermine aussi le taux du fermage; plus les produits y sont faciles à récolter, et plus ce taux est élevé. Dans tous les pays, les riches pâturages qui n'exigent aucuns frais de culture, sont loués à un prix plus élevé que les terres arables.

La concurrence augmentant avec l'étendue moindre des terres, et le petit cultivateur sachant tirer, à surface égale, des produits plus abondans que le grand fermier, les *terres d'une petite étendue* sont presque partout affermées à un taux plus élevé que les grandes.

L'*industrie des fermiers*, et l'instruction répandue chez cette classe utile de citoyens, tend généralement à élever le taux du fermage, par suite des fruits plus considérables qu'ils savent tirer de la terre.

Le *prix des services productifs*, qui entrent pour une part considérable dans les frais de production, élève ou abaisse aussi le taux du fermage dans un rapport qui varie avec les localités.

Enfin, le *prix des denrées* sert presque partout de régulateur au taux des fermages tout aussi bien qu'à l'établissement du profit foncier.

Lorsque nous nous sommes occupés de l'estimation des domaines ruraux au titre II, chap. III, nous avons établi les principes qui servent à calculer le fermage d'un domaine quelconque, en prenant pour base la *fécondité et le mode de culture* des terres; nous nous croyons donc dispensés de revenir sur ce point.

Un propriétaire qui fait valoir lui-même sa terre n'en doit pas moins tenir compte, dans le calcul de ses frais de production, du profit foncier de cette terre. Le service productif qu'elle lui rend lui est aussi coûteux qu'au fermier, quoiqu'il ne paie aucun fermage. En effet, s'il avait loué d'une manière quelconque les sommes qu'il lui en a coûté pour acquérir cette terre et pour y faire des améliorations, il en aurait touché l'intérêt; s'il avait donné ce fonds à loyer à un fermier, il en recevrait un fermage; il a donc sacrifié le loyer qu'il aurait pu tirer de sa terre, et doit nécessairement faire figurer le montant de la somme qu'il aurait ainsi perçue dans ses frais de production, s'il veut se rendre un compte exact et régulier de ses opérations.

Dans l'exemple que nous avons donné aux pages 351 et 385 de l'évaluation du fermage d'un domaine, nous avons supposé que l'impôt foncier, l'entretien et l'assurance des divers objets immobiliers, et les améliorations foncières, étaient à la charge du fermier. Dans ce cas, le *fermage représente en totalité le profit foncier* du propriétaire; mais il n'en est pas généralement ainsi, et, dans la plupart des cas, ces charges pèsent sur le propriétaire, qui doit les déduire du fermage pour connaître le profit net qu'il retire de la location de sa terre, ainsi que nous le verrons au paragraphe qui traitera des frais de production.

Le revenu du propriétaire du fonds, quand on le débarrasse de l'impôt qui le grève, mais non pas des frais d'entretien et d'assurance des objets immobiliers et des améliorations foncières, est extrêmement variable en France. Généralement dans les terres en bon état, et dans les pays populeux et assez bien cultivés, il ne dépasse pas 5 p. 0/0 des capitaux avancés pour l'acquisition du fonds et les améliorations foncières, et très souvent il n'atteint pas 4 ou 3 1/2 p. 0/0 et même beaucoup moins, surtout si on prend une moyenne de plusieurs années et si on tient compte des pertes qu'on peut éprouver pour non-valeurs ou pour remises qu'on est souvent obligé de faire à des fermiers accablés par des fléaux naturels, des spéculations désastreuses ou des revers de fortune inattendus.

§ II. — Du profit du capital

Les capitaux, ainsi que nous le savons déjà sont un