qualités ou qui paient un fermage trop élevé, deviennent fréquemment insolvables. Le cas est différent dans les fermes à pâturages, parce qu'elles exigent moins de dépenses de main-d'œuvre et qu'elles produisent des denrées plus recherchées et d'un prix plus élevé. Dans ces fermes, il n'est pas rare que les bénéfices s'élèvent à 15 p. 0/0 et plus. Le fermier d'une ferme de cette espèce est plutôt un marchand qu'un simple cultivateur ; comme il achète et vend fréquemment des bestiaux, il fait souvent de gros profits par des spéculations judicieuses; mais aussi une baisse soudaine dans les prix entraîne souvent pour lui des pertes considérables. On a remarqué, au reste, qu'il est rare qu'un fermier fasse une grande fortune, à moins qu'il ne soit placé avantageusement dans le voisinage d'une grande ville ou qu'il ne réunisse à la culture quelque spéculation profitable. »

Les bénéfices réalisés dans le cours d'une année ne constituent pas, comme on le pense bien, *le taux moyen des profits* d'un entrepreneur d'industrie agricole; les années qui se succèdent présentent, dans ce genre de spéculation, trop de différences pour qu'il soit possible de considérer l'une d'entre elles comme propre à faire connaître les bénéfices réels de l'entreprise. A cet égard, un fermier doit se considérer comme un entrepreneur qui fait une spéculation dont la durée sera de 9, 12 ou 15 années, suivant la durée de son bail, et dont il ne connaîtra les résultats définitifs que lorsqu'elle sera entièrement terminée. Je suppose, par exemple, qu'il agisse avec un capital de 50,000 fr., que le taux de l'intérêt des capitaux soit dans le pays à 5 p. 0/0, qu'il ait un bail de 9 ans et que les revenus annuels, suivant la comptabilité, aient été, savoir :

1re année.	3,225 fr.	6e année.	7,311 fr.
2e —	3,780	7e —	4,957
3e —	2,103	8e —	4,868
4e —	6,809	9e —	3,320
5e —	5,470	Total. . . .	41,838
A déduire les intérêts du capital de 5 pour cent pendant 9 ans. . . .			18,827
Total des bénéfices industriels pour 9 ans. . .			23,011

ou, terme moyen, 2,557 fr. par année, c'est-à-dire 5 1 4 environ du capital d'exploitation de l'entrepreneur.

Un entrepreneur qui est propriétaire du fonds qu'il exploite peut opérer de même pour connaître le taux moyen de ses bénéfices; seulement, comme la durée de son bail ne peut pas lui servir de base, il prend une ou plusieurs *rotations* ou assolemens qu'il considère comme des opérations distinctes et au bout desquelles il peut établir le taux courant de ses bénéfices industriels.

Dans plusieurs occasions, on a besoin de calculer approximativement le taux moyen des bénéfices qu'on pourrait espérer de réaliser dans l'exploitation de tel ou tel domaine. Dans ce cas, il faut faire sur la propriété foncière en question une enquête semblable à celle dont nous avons donné le modèle dans le titre Ier, et procéder à des calculs d'évaluation en faisant usage, pour les terres arables, du tableau de la page 340 du chapitre II, où nous avons donné les produits moyens ainsi que les travaux de culture sur chaque division et chaque classe, et pour les prairies et autres biens des moyens d'évaluation présentés dans les pages suivantes du même chap. En opérant ensuite les calculs comme nous l'avons indiqué, on parvient à établir le taux moyen des bénéfices qu'on peut espérer dans l'exploitation du domaine proposé, ou le taux du fermage qu'on peut en offrir après qu'on a fixé les bénéfices qu'on veut retirer de l'opération.

SECTION II. — *Des frais de production.*

La production agricole n'est qu'une espèce d'échange dans laquelle on donne des services productifs d'utilité pour recevoir en échange une partie de la valeur produite. Ces services, comme toutes les valeurs susceptibles d'être échangées, ont un prix courant qui s'établit d'après les mêmes bases que celui de ces valeurs; c'est le prix courant de tous les services qui ont concouru à la création d'un produit qui forme ce qu'on appelle les *frais de production*.

Les services productifs qu'on met en œuvre dans l'industrie agricole, ainsi que nous l'avons déjà vu, sont ceux du fonds de terre, des capitaux et de l'industrie.

Examinons en particulier les frais auxquels donne lieu l'usage, la jouissance, le loyer ou l'achat de ces services.

§ Ier. — Service du fonds.

Le prix de la jouissance du fonds entre dans les frais de production sous le nom de *fermage, canon* ou *loyer*, etc. La plupart du temps on se contente de le faire figurer aux frais généraux, mais il est préférable de rechercher les différens élémens qui le composent, afin d'attribuer aux divers services la part de frais que chacun doit supporter. Ces élémens sont :

1° Les *frais pour la jouissance de la terre* comme fonds propre à nourrir des végétaux, à donner des récoltes ou à rendre quelque autre service utile;

2° Les *intérêts des sommes avancées pour améliorations foncières* de toute espèce, tels que défrichemens, chemins, haies, fossés bâtimens ruraux, constructions diverses, etc.

Dans un fonds en friche et où on se propose de faire des améliorations, ces 2 élémens sont d'abord distincts, mais, sur les fonds depuis long-temps en culture, ils se confondent généralement. Seulement, nous allons voir que les bâtimens ou constructions rurales étant spécialement à l'usage de divers services, il est utile de fixer un prix à leur jouissance, afin que chaque service qui en profite porte sa part des frais qu'ils occasionnent.

3° Les *frais d'entretien annuel de tous les objets immobiliers* qui sont répandus sur le fonds ;

4° Une *prime annuelle d'amortissement* pour rétablir ces objets immobiliers lorsque le temps les aura mis hors de service;

5° Les *frais d'assurance contre l'incendie* des bâtimens ruraux et autres constructions;

6° Les *avances pour améliorations foncières* qu'on pratique souvent annuellement sur un fonds pour le rendre plus productif;

7° Les *sommes payées à l'état pour acquitter l'impôt foncier* et autres charges publiques supportées par la propriété.

8° Une *prime* pour non-valeurs ou remises qu'un propriétaire qui loue sa terre doit porter en compte et qu'on peut évaluer de 2 à 3 p. 0/0 des intérêts du capital ou du fermage.

Essayons avec ces élémens d'établir, ainsi que nous l'avons promis, le *profit foncier net* du propriétaire du fonds de terre. Supposons pour cela un domaine de 102 hectares de terres labourables dont le fermage soit évalué ou fixé à . . . . . 8,000 fr.

Sur cette somme, qui forme le revenu brut du propriétaire, il faudra déduire, je suppose, pour :

1° Frais d'entretien annuel des objets immobiliers.	150 fr.
2° Prime d'amortissement pour le rétablissement des mêmes objets après qu'ils auront péri.	150
3° Frais d'assurance contre l'incendie des bâtimens.	100
4° Avances pour améliorations foncières.	200
5° Impôt foncier et autres charges.	580
6° Prime pour non valeurs à 3 pour cent.	240
Total des déductions. . . .	1,420
	1,420
Différence représentant le profit foncier net du propriétaire. .	6,580

Nous venons de dire qu'il était utile de fixer un prix à la *jouissance des bâtiments ruraux* d'un domaine,