tièrement étranger au fermier : c'est la certitude de profiter par la suite, non-seulement de l'augmentation de valeur foncière que ses opérations donneront au domaine, mais aussi de l'accroissement progressif de valeur que ne peuvent manquer d'acquiescer les propriétés rurales, dans la partie du pays dont je parle ici, par le seul effet de l'amélioration générale des procédés de culture qui est déjà très-sensible dans ces cantons. Je pense donc qu'en général c'est aux propriétaires qu'il faut laisser la tâche de mettre en valeur la plus grande partie des terrains qui peuvent faire le sujet d'un défrichement ; et je n'en excepte que ceux où il est bien démontré par les faits, qu'avec une simple culture et peu de dépense, ils peuvent être portés immédiatement à un degré satisfaisant de fertilité : pour ceux-là qui, au reste, ne se rencontrent qu'en fort petit nombre, un fermier peut très-bien en faire l'objet de ses spéculations, pourvu que le propriétaire consente à les pourvoir des constructions nécessaires : mais pour tous les autres domaines incultes dans une grande partie de leur étendue, il me semble bien difficile que les stipulations d'un bail puissent permettre à un fermier prudent de se charger de les mettre en valeur. De nombreux revers ont déjà signalé les entreprises de cette espèce, et je pense que le propriétaire qui voudrait amener un fermier à prendre à son compte une amélioration semblable, devrait du moins lui accorder des clauses plus libérales qu'on n'a coutume de le faire. Le résultat le plus certain des travaux du fermier, dans ce cas, est un accroissement très considérable de la valeur foncière du domaine : il est donc juste que le propriétaire, qui profitera seul de cette augmentation, y contribue, pour sa part, par quelques avantages accordés au fermier.

Dans tous les cantons où l'art agricole est encore très-arriéré, on doit s'attendre aussi à rencontrer plusieurs genres de difficultés, et en particulier le défaut de communications, et l'insuffisance ou les dispositions peu laborieuses de la population. Il faut avoir vu de près les inconvénients qui résultent de ces deux vices si communs dans nos paroisses, pour les apprécier à leur juste valeur, et pour connaître la gravité des obstacles qu'ils opposent au développement de l'industrie du cultivateur. Le temps, sans doute, apportera du remède à cet état de choses, et l'intervention des propriétaires peut beaucoup pour le faire graduellement disparaître ; mais il forme aujourd'hui un motif puissant pour engager à une grande circonspection l'homme qui aurait l'intention de former une spéculation agricole.

Du prix d'achat ou du loyer.

Dans quelque situation que soit placé le domaine qui fait l'objet d'une entreprise agricole projetée, le prix d'achat ou du loyer doit être le sujet d'une attention particulière, surtout de la part de l'homme qui est étranger à la localité. Trop souvent, séduit par des circonstances qui lui semblaient très-favorables à d'importantes améliorations, un jeune agriculteur s'est déterminé à acheter ou à affermer un domaine à un prix beaucoup supérieur au taux ordinaire dans la localité. C'est là presque toujours une faute très-grave : l'avenir peut dévoiler dans d'autres circonstances locales des motifs de réduire considérablement les avantages qu'on avait cru d'abord découvrir dans l'exploitation du domaine : s'il a été acheté au taux ordinaire du canton, le mal est réparable ; et s'il a été affermé au prix ordinaire, le fermier peut toujours espérer de faire du moins un peu mieux que le commun des cultivateurs qui auraient pu en donner ce prix : mais tout ce qui excède ce taux commun, est une valeur fictive et purement idéale, sur laquelle il n'est que trop facile de se créer de funestes illusions : et d'ailleurs, le prix du domaine au taux ordinaire, est le seul sur lequel le propriétaire ait droit de fonder ses prétentions ; l'excédant de produit que pourra en obtenir par ses travaux un nouvel exploitant, soit comme acquéreur, soit comme fermier, n'est que le juste fruit de son industrie et des capitaux qu'il y a consacrés ; lui seul court les chances défavorables de cette entreprise. Lui seul doit en recueillir les bénéfices. Je n'aurais pas insisté sur un principe aussi conforme à la raison et à l'équité, s'il ne s'était rencontré plus d'un cas où les prétentions exagérées des propriétaires de domaines où tout était à faire pour l'amélioration, et les espérances tout aussi exagérées de la part de ceux qui ont formé ces entreprises, ont donné lieu à des revers que pouvait facilement prévoir l'homme qui calcule froidement les chances des spéculations de cette nature.

Il est certain, néanmoins, qu'un propriétaire peut dire que le prix commun du fermage est fixé pour la durée commune des baux, c'est-à-dire, ordinairement pour une durée fort courte, et que s'il consent à accorder un bail plus long, il a droit de demander un fermage plus élevé. Quoiqu'il soit vrai qu'il sera presque toujours plus profitable au propriétaire de louer à un prix égal pour un bail de 27 ans, que successivement pour 3 termes de 9 ans, par ce que le domaine sera certainement beaucoup plus amélioré dans le premier cas que dans le second, cependant il arrivera souvent, par l'effet d'une

disposition fort naturelle chez les propriétaires, que le fermier sera forcé de consentir à quelque augmentation de fermage, pour obtenir un bail de longue durée : mais ce n'est qu'après une période égale à celle de la durée ordinaire des baux que devrait raisonnablement commencer cette augmentation, et, en la fixant, le fermier doit bien se garder de se laisser entraîner à des espérances exagérées d'améliorations qui ne se réaliseront peut-être qu'en partie ou plus tard qu'on ne l'avait prévu. (1)

Nécessité du Capital.

On trouve aussi dans le capital consacré à une entreprise agricole, une des conditions les plus importantes du succès qu'on peut raisonnablement en attendre. Si ce capital est insuffisant, en vain le cultivateur se trouvera placé dans les conditions d'ailleurs les plus favorables ; en vain il possèdera les connaissances, l'activité et l'esprit d'ordre qui pourraient assurer le succès de son exploitation : il se trouvera entravé dans toutes ses opérations, de telle manière que s'il n'échoue pas dans une entreprise d'ailleurs bien conçue, il verra du moins se reculer à un terme bien éloigné les bénéfices qu'il pouvait en attendre. L'agriculture, en effet, de même que tout autre genre d'industrie qui a pour but la production, exige l'emploi d'un capital primitif. Compter sur les bénéfices pour compléter un capital insuffisant, est le calcul le plus erroné ; car le capital est la condition la plus indispensable à la création de ce bénéfice. Il n'est personne qui ne sache que lorsqu'on veut apporter des modifications importantes au système de culture auquel était soumis un domaine, on doit se résigner à la nécessité d'éprouver beaucoup de non-valeurs dans les premières années d'exploitation : d'ailleurs, dans les débuts d'une entreprise agricole, on doit s'attendre aussi à des non-valeurs d'un autre genre, parce que l'homme, même le plus expérimenté, commettra certainement, dans un domaine qu'il ne connaît pas encore, des fautes qui diminuent du moins les bénéfices qu'il eût pu faire. Dans ces circonstances, commencer avec un capital qui serait insuffisant pour la marche d'une entreprise dans son cours régulier d'activité, est une faute que l'on paiera presque toujours par une chute éclatante, ou par la lente agonie de quelques années de stériles efforts. En procédant avec une extrême lenteur dans les améliorations, un cultivateur distingué par

(1) Nous ne saurions trop insister sur la nécessité de longs baux si l'on veut voir s'améliorer la condition de la terre à ferme et par contre du propriétaire aussi bien que du fermier.—[Réd. S. A.]