



AUX EXPERTS

*Chargés d'évaluer le produit imposable des
Communes du département de la Creuse, en
exécution de l'arrêté du 12 brumaire an onze.*

LE Gouvernement a arrêté une grande mesure d'administration publique; elle a pour objet de perfectionner la répartition de la contribution foncière.

Vous êtes appelés par la confiance de M. le Préfet à évaluer, après l'arpentement, le revenu imposable des communes.

Le produit imposable du territoire d'une commune doit être évalué de la même manière et par les mêmes procédés que le territoire d'un domaine particulier dont on devrait le compte de la jouissance.

Ce produit est, pour l'un comme pour l'autre, le revenu net applicable à tous les genres de culture, en déduisant les frais, l'avance de la construction et entretien des bâtimens, celle du capital du cheptel, et généralement toutes les mises en avant du propriétaire.

Ce n'est que sur un revenu annuel que peut être assis l'impôt, et le revenu annuel n'est autre chose que le prix moyen résultant des fermages.

Tout autre revenu provient d'une culture plus ou moins bien entendue; de l'activité du laboureur, ou d'une plus grande avance de fonds faite par celui qui exploite par lui-même.

On sait que dans un bail le plus authentique et le plus sincère, le prix de la ferme est subordonné à la facilité des termes, aux avances faites par le bailleur, à la concurrence des



fermiers, à l'état des répartitions où se trouve le bien donné à ferme, en un mot, à beaucoup de circonstances et de considérations particulières.

La connaissance d'un seul bail ne suffit donc pas pour déterminer la valeur locative d'un bien, il faut recourir à la combinaison de plusieurs baux pour déterminer le prix moyen du fermage.

Il est vrai de dire que dans plusieurs communes il n'existe pas de baux, ou que s'il en existe, ils ont le caractère de la suspicion. Mais par-tout il y a une certaine notoriété sur le prix raisonnable à donner à la location de tel ou tel bien.

Cette notoriété, jointe aux renseignemens recueillis sur la nature et la qualité du terrain, sur sa surface, sur les avantages de sa situation, sur tous les genres de produit dont son revenu se compose, sur le cours ordinaire de la valeur des denrées, facilite l'expert pour s'assurer du prix moyen de sa valeur locative.

Tels sont les principes qui sont tracés par l'instruction sur l'exécution de l'arrêté du 12 brumaire an 11, dont les dispositions viennent d'être étendues à toutes les communes de l'Empire.

Déjà plusieurs communes de ce département sont expertisées; les résultats que vous avez fournis sont entre les mains de l'administration: ils vont être mis sous les yeux du Gouvernement.

Mais vous êtes arrivés à ces résultats par des calculs si incohérens et si différens les uns des autres, que je doute que le Gouvernement puisse s'en servir utilement pour parvenir à la perfection qu'il médite.

Permettez à un de vos anciens camarades de fixer vos idées sur la manière d'opérer, et de vous ramener à des procédés uniformes. Depuis plus de vingt ans il s'occupe d'expertise, et il s'est convaincu que toutes les théories, tous les systèmes viennent s'anéantir devant l'expérience.

Le département de la Creuse, par la nature de son sol, est condamné à la petite culture. Les propriétaires, pour obtenir quelques produits, sont obligés de loger leurs colons, de construire des bâtimens pour l'exploitation, et de faire l'avance d'un grand nombre de bestiaux, parce que la culture y est difficile, que le terrain y est ingrat, qu'il faut enfin en cultiver une grande surface, sur laquelle il est nécessaire de répandre une grande quantité d'engrais.

Le propriétaire est également forcé d'entourer de murs ou de haies, suivant les localités, les prés et les pâturaux, pour ne pas les exposer à la vaine pâture, aux dégâts journaliers des bestiaux que l'usage du pays, à défaut de clôture, autorise à une sorte de parcours.

Dans les communes rurales, la manière d'exploiter les biens consiste à donner à une famille le colonage d'un domaine à moitié fruits, et à mi-croît des bestiaux de toute espèce.

Le propriétaire fait l'avance du capital du cheptel, des semences : il est tenu de l'entretien de tous les bâtimens en ce qui concerne les grosses réparations, et de celui de tous les gros murs servant de clôture.

Le colon, que l'on dénomme ici *métayer*, prend pour prix de sa culture moitié de tous les produits, de quelque nature qu'ils soient, et moitié du croît des bestiaux de toute espèce.

Dans quelques parties du département (et c'est dans la moindre), le colon est chargé d'acquitter la contribution foncière imposée sur le domaine ; ailleurs, il n'en paie que la moitié, l'autre est à la charge du propriétaire : dans d'autres, enfin, il abandonne sa moitié du croît des bestiaux pour faire face à la contribution.

Il bénéficie par-tout sur le propriétaire de l'intérêt du capital des bestiaux, du laitage des vaches, sous la réserve de quelques menus suffrages.

Un propriétaire à qui les facultés ne permettraient pas de

se procurer les bestiaux nécessaires à l'exploitation de son bien , serait contraint d'abandonner à celui qui lui en ferait l'avance la moitié du croît ; l'autre moitié appartiendrait de droit au colon ; le revenu de sa propriété serait réduit alors à sa seule portion du bled produit par les terres.

Un domaine pour être accepté à colonage partiaire , qui est de toutes les exploitations la plus avantageuse , doit être composé , dans une certaine proportion suivant la localité , de prés , de pâturages vulgairement dénommés *pâturaux* ; de terres , et de bois en suffisante quantité pour le besoin des instrumens aratoires et le chauffage du colon. Les bâtimens pour le logement du colon et l'exploitation du domaine sont d'une nécessité indispensable.

Les terres , sans le concours des prés et des pâturaux , demeureraient sans colonage ; leur culture alors loin d'être utile , devient à charge au propriétaire , la jachère ne lui est d'aucune ressource , les terres sont frappées de stérilité pour le pacage. D'ailleurs , celles qui ne sont pas clôses , sont livrées à la vaine pâture.

Une propriété qui n'est pas , suivant les localités , composée dans la proportion exigée par le climat , de prés , de pâturaux et de terres , diminue de revenus en proportion du genre de culture dont elle est privée.

Beaucoup de propriétés sont dans ce cas. Le plus grand nombre est dans la main de ceux qui sont nés dans la classe des cultivateurs , qui ne trouvant pas dans la culture de leur bien la récompense des travaux de leurs bras , font émigrer leurs enfans dès l'âge le plus tendre , ou émigrent eux-mêmes , pour aller chercher dans les autres départemens le salaire que la terre leur refuse.

La culture est alors confiée aux femmes ou à des vieillards , le plus souvent infirmes , et l'on ne cultive de terres qu'en proportion de l'engrais que l'on obtient des prés et des pâturaux ; le surplus est abandonné.

C'est de la nécessité bien sentie par tous les agriculteurs d'assortir un bien de tous les genres de culture , que la valeur vénale de toutes les propriétés en détail a pris parmi nous cette progression étonnante , résultat encore de l'affranchissement des terres , du droit de dîme , et des redevances féodales.

Un expert doit donc avant d'aborder le classement du terrain , c'est-à-dire d'appliquer à la classification le produit net de chaque nature , considérer l'ensemble de la commune , et s'assurer si elle est composée dans la proportion exigée par l'exposition de son climat , de toutes les natures de propriétés qui doivent mutuellement , et par la combinaison les unes des autres , composer son produit.

En effet , le pré répand son engrais sur la terre et nourrit les bestiaux qui servent à sa culture. La terre rend un échange du grain pour la nourriture du colon , de la paille pour la nourriture des bestiaux et la composition de l'engrais. Le pâtural nourrit les bestiaux l'été : le pré les nourrit pendant l'hiver. Le bois défend la moisson , contribue à la construction des bâtimens d'exploitation , à la fourniture des instrumens aratoires , et chauffe le colon. Ce n'est que l'excédant de l'avance que chaque nature de culture fait à l'autre , que résulte le revenu net.

Telle est la destination de la nature ; elle a placé le pré à côté du champ , le pâtural à côté de la terre , le bois sur les côtes , où elle l'a fait croître autour des héritages. Ces quatre natures de propriétés sont tellement dépendantes les unes des autres , que si une propriété manque de l'une , le propriétaire est forcé de se la procurer de celui qui a du superflu , et l'on doit déduire le prix de l'achat sur le revenu de celui qui l'achète , comme on augmente le revenu de celui qui vend de son excédant.

Établissons donc pour certain , que tous les genres de culture sont élémentaires pour la composition du revenu intrinsèque et réel.

En cet état de choses , que doit-on faire pour parvenir à connaître le revenu net imposable d'une propriété , et par le revenu d'une ou de plusieurs propriétés celui d'une commune ?

L'instruction de l'assemblée constituante sur la loi du mois de décembre 1790 , relative à la contribution foncière , vous dit : (et ce passage est rappelé dans la lumineuse instruction approuvée par le Ministre sur l'exécution de l'arrêté du 12 brumaire an 11) , « Le prix moyen des fermages est le produit » net , dans lequel il ne faut pas comprendre l'entretien » des bâtimens nécessaires à l'exploitation , et dont il faut » aussi déduire le loyer ou l'avance des bestiaux , dans le » pays où ils sont fournis par le propriétaire des fonds.

» Il faudra donc que chaque estimateur se pénètre de ces » principes , et se dise à lui-même : si j'étais propriétaire de » ce bien , je pourrais trouver à l'affermier raisonnablement , » tant..... ; si j'étais dans le cas d'être fermier , je pourrais en » rendre la somme de..... , c'est-à-dire , le prix que serait » affermé cette propriété , lorsque pour son exploitation , le » propriétaire ne fournirait ni bâtimens , ni bestiaux , ni » instrumens aratoires , ni semences , mais serait chargé d'en » acquitter la contribution foncière ».

Voilà à quoi doit se réduire toute la théorie d'un expert : qu'il me soit permis d'en faire avec vous la véritable application.

Arrivés dans une commune , dont l'étendue et la consistance vous sont connues par les opérations du géomètre ; après avoir procédé à la classification , c'est-à-dire , déterminé en combien de classes chaque genre de propriété doit être partagé ; après avoir arrêté le prix moyen des denrées , déduction faite des frais de transport au marché , vous vous fixez à une propriété affermée , dont le bail ne nous a pas paru suspect. A défaut de baux , vous recourez à celle dont la notoriété vous a indiqué le prix raisonnable de la location. Avec le secours de vos connaissances déjà acquises , soit sur la nature du

terrain, soit du classement, c'est-à-dire, de l'application du tarif à la classification, vous en recherchez la consistance par nature de propriété, et vous en déterminez le prix moyen des fermages, par la combinaison de plusieurs baux, ou par tous les renseignemens que vous avez recueillis et recherchés au fond de votre conscience.

Supposons que vous ayez découvert une propriété dont le prix moyen de fermage doit être fixé annuellement à 600 fr.

Ce bien est composé de six hectares de prés, de neuf hectares de pâturaux, de trente hectares de terres labourables. Supposons encore que les haies sont suffisamment garnies de bois pour l'entretien des bâtimens, la fourniture des harnais aratoires et pour le chauffage du colon.

Le fermier est tenu du paiement de la contribution foncière, dont le montant s'élève à 200 francs, tant en principal, que centimes additionnels.

Mais le propriétaire a fait l'avance d'un capital de cheptel, estimé à 2000 francs, produisant un intérêt de 100 francs, il est tenu de l'entretien de toutes les grosses réparations, qu'on peut évaluer raisonnablement à 100 fr. par an. Par ce calcul, on peut compenser les charges onéreuses du fermier, avec celles dont est grevé le propriétaire.

Les six hectares de prés, placés dans le climat moyen du département, produisent annuellement deux cent quarante quintaux de foin de l'ancien poids. Les trente hectares de terres, dont le rapport est biennal pour quelques-unes, mais dont les autres exigent une succession d'assollemens de huit à dix années, donnent au propriétaire ou au fermier soixante quintaux de seigle, déduction faite de la semence et de la moitié revenant au colon; la nature des terres du département ne produit pas en général d'autre espèce de grains; si l'on y récolte de l'avoine ou du sarrasin, c'est toujours au détriment de la récolte en seigle.

Le tarif du prix des denrées fixe à 5 fr. le quintal le prix du grain ; vous avez pour le produit des terres. . 300^f

Les prés et les pâturaux vous restent donc pour pareille somme. 300

TOTAL du revenu du domaine. 600^f

Cette somme de 300 francs , dévolue aux prés et aux pâturaux , il convient de la diviser ainsi :

Pour les prés. 180^f } 300^f
Pour les pâturaux. 120

Parmi vos hectares de prés , deux sont de première classe , deux de seconde et deux de troisième.

Vous évaluez les deux de première classe , déduction faite de la moitié donné au colon , pour sa moitié du croit des bestiaux , à raison de 48 francs l'hectare : deux valent. 96^f }

Les deux de deuxième classe , à raison de 25 f. l'hectare , deux valent. 50 } 180^f

Les deux de troisième classe , à raison de 17 f. l'hectare , deux valent. 34

Prix moyen de l'hectare de pré. : 30 fr.

Vous passez ensuite à l'évaluation des pâturaux , vous donnant un revenu de 120 francs , et vous dites : trois hectares de première classe entrent dans l'éva-

luation , à raison de 20 f. l'hectare , toujours déduction faite du mi-croit du colon. 60^f }

Trois hectares à raison de 12 f. , donnent. . 36 } 120^f

Trois hectares à raison de 8 f. , donnent. . 24

Le prix moyen de l'hectare est de. 13^f 33

Dans le nombre d'hectares de vos terres , six sont de première classe , douze de seconde , douze de troisième , produisant. 300^f

Vous dites, les six de première classe, à raison de 16 f. l'hectare, donnent. 96 f.

Les douze de seconde, à raison de 10 f. l'hectare, donnent. 120 } 300 f.

Les 12 de 3.° classe, à raison de 7 fr., donnent 84 }

Le prix moyen de l'hectare de terre, est alors de 10 fr.

La récapitulation vous donne enfin le prix moyen des fermages de la propriété.

Si elle renferme des bois excédans la quantité nécessaire au domaine, vous la portez au chapitre des bois qui sont ordinairement réservés de la ferme, à moins que ce ne soit des bois taillis, que vous faites entrer alors proportionnellement dans la ferme; mais l'estimation des bois-taillis et de ceux de haute futaie est clairement déterminée par la loi du 3 frimaire an 7, articles 67, 68 et 69.

Ce résultat obtenu, vous en faites l'application dans le tableau de classement des propriétés de la commune, en observant cependant la proportion de six hectares de pré à trente de terre, de neuf hectares de pâturaux à six de pré et trente de terre.

C'est à l'intelligence de l'expert à graduer, selon les localités, soit en augmentation ou diminution, le revenu net de chaque nature de propriété, selon la proportion croissante ou décroissante de la quantité et qualité de chaque nature de propriété, s'entr'aidant pour la production d'un revenu.

Car tout le monde sait que les corps de biens ne sont pas composés dans la même proportion; il existe des cantons où 10, 12, 15 voitures de foin suffisent pour obtenir un revenu de 600 francs, avec le secours d'une moindre étendue de terre et une moindre quantité de pâturaux, tandis que dans d'autres il en faut 30, 40, jusqu'à 45, pour obtenir le même revenu.

La raison en est, qu'ici le climat est plus tempéré ; les terres exigent moins d'engrais ; que la jachère des terres produit un pâturage de bonne nature et conservé, que la paille est de meilleure qualité ; tandis que là , l'hiver est plus long, la neige siège plus long-temps , la végétation est plus tardive ; que les bestiaux restent à l'étable six à sept mois de l'année, et que le pacage des terres est sans aucune utilité.

C'est toujours aux lumières de l'expert , aux renseignemens qu'il a recueillis , au témoignage de sa conscience, à saisir ces différentes nuances ; mais toujours est-il vrai de dire , qu'il doit se fixer par-tout au prix moyen des fermages , et l'appliquer au rapport de chaque nature de propriété , selon la spéculation de celui qui l'affirme ou qui jouit , en faisant la déduction de tous les frais de culture , d'entretien , et généralement de toutes les avances du propriétaire.

Comment se fait-il donc que plusieurs d'entre vous se soient écartés de ces principes , des procédés tracés par le Gouvernement lui-même ? Comment se fait-il que quelqu'un ait porté les prés à un revenu net , supérieur même à leur revenu brut , tandis qu'il est de sa connaissance que l'on dé-laisse la moitié de leur produit au colon pour leur exploitation , jointe à la culture des terres ?

Cette théorie est réprouvée par l'expérience : par le genre de l'exploitation dans le département , il faut saisir le revenu dans la nature de la propriété qui le rend ; aussi devez-vous , pour les communes de villes , évaluer en domaine ce qui est exploité en domaine , en quintal de foin , déduction faite des frais , ce qui est livré au commerce ou au luxe , toujours en adoptant pour base le prix moyen des fermages.

Pardonnez à un de vos camarades cette exposition succincte des principes qui doivent diriger les experts ; elle serait susceptible de plus grands développemens , mais le temps lui manque ; il n'a pas eu pour but de vous donner une leçon , ni de vous influencer dans vos opérations. Vous êtes tous plus éclairés que lui ; son intention est pure ; elle a pour seul et unique objet , de rendre uniformes vos procédés ; et par cette uniformité , de concilier les intérêts de tout le département , de chaque canton , avec les vues sages et équitables du Gouvernement , sous le règne du GRAND NAPOLEON.

BRUNET , expert.