



Contestation du prix d'achat d'un terrain agricole

Par **eflatigra**, le **16/01/2020** à **15:32**

Bonjour,

le 21 septembre 2018, j'ai fait l'acquisition d'un terrain agricole non constructible dans le Charolais-Brionnais (dépt. 71) auprès d'un particulier sur le bon coin. Le terrain fait 0.24 ha et m'a été vendu 6000€ (+1500€ de frais de notaire).

Sur le bon coin, il est fréquent de voir les terrains agricoles se faire vendre à plus de 10000€ l'hectare; j'ai donc pensé au départ que c'était acceptable que le terrain me soit vendu un peu cher. D'autant plus que les acheteurs se bousculent pour trouver des terrains agricoles, de nos jours, c'est pour cela que certains les vendent cher. Le terrain est en plus situé en bord de route, l'exposition est bonne, et l'eau et l'électricité sont juste en bordure (il suffit de moyenner ~1000€ chacun pour que le terrain soit viabilisé).

Or récemment, j'ai trouvé sur un autre site (<https://www.leblogpatrimoine.com/breves/le-prix-des-terres-agricoles-region-par-region.html>) que d'après le Journal Officiel 95% des terres agricoles de plus de 0.7ha de ma région ont un prix inférieur à 4910€ l'hectare... c'est ce que j'aurais dû vérifier depuis le début! Le terrain m'a été vendu au moins 5 fois plus cher que les prix pratiqués dans la région!

Malgré cette imprudence grossière, j'aimerais savoir s'il est quand même possible de contester le prix fixé par le vendeur et exiger de sa part un remboursement partiel du prix de vente en tant que "vice du consentement".

Par **nihilscio**, le **16/01/2020** à **16:33**

Bonjour,

Le vice du consentement suppose une erreur ou une fraude. S'il y a eu fraude de la part du vendeur, à vous de le prouver.

Si vous voulez faire admettre l'erreur, il vous faudra prouver que vous n'avez pas agi par légèreté, celle-ci rendant l'erreur inexcusable. Si vous ne vous êtes renseigné sérieusement sur le prix des terrains qu'après l'achat, l'erreur n'est pas excusable.

Il vous faudra en outre faire estimer la valeur du terrain par un expert judiciaire.

Le contentieux vous coûtera cher pour une très faible chance de succès.

Par **morobar**, le **18/01/2020** à **10:47**

Bjr,

Il n'est pas dit que pour une aussi petite parcelle on puisse comparer les prix avec les autres ventes de terres plus importantes.

Mais à l'évidence cet achat préfigure une construction et du terrain à bâtir à 3 euro/m² je n'en connais pas sauf au Sahara et encore.

Sachant que faire prospérer un vice du consentement revient à annuler la vente la bonne question outre le cout, est de bien peser le pour et le contre.