

## **Demande de financement non conforme et clause pénale**

dimanche 13 janvier 2019, par Gabriel Neu-Janicki

Si la demande de prêt n'est pas conforme aux stipulations du compromis du fait du candidat acquéreur alors la clause pénale due au vendeur doit être versée.

Il doit être considéré que la défaillance de la condition suspensive d'obtention d'un prêt est due au fait du candidat acquéreur.

Si ce dernier n'était pas tenu de présenter plusieurs demandes de financement, il devait à tout le moins justifier que le refus de prêt dont il se prévaut fait suite à une demande de prêt conforme aux stipulations du compromis.

Compte tenu de la précision de la condition suspensive d'obtention d'un prêt, le juge ne dispose d'aucun pouvoir d'appréciation.

Or, force est de constater que l'attestation de refus de prêt ne fait référence ni à la durée, ni au taux d'intérêt, et la date de la demande n'est pas précisée dans cette attestation qui de surcroît ne vise que le seul époux.

En outre, ce document ne comporte aucune référence de dossier et le candidat acquéreur ne l'a adressée au notaire que près de deux mois après sa date en dépit d'une mise en demeure du vendeur.

Dans ces conditions, il convient de considérer que la demande de prêt n'était pas conforme aux stipulations du compromis, de sorte que la clause pénale représentant 10 % du prix, soit 20 500 euros, est bien due.

**Cour d'appel d'Aix-en-Provence, Chambre 1 A, 21 novembre 2018, RG N° 17/10757**