

# Chloé Thiéblemont, Alexae Fournier-de-Fay et Laurie Chassain (LPA-CGR) : « Covid-19 et engagements au titre des contrats de crédits, quels sont les points d'attention ? »

CHRONIQUES LOGEMENT le 02 Avr 2020



**L'épidémie du virus Covid-19 impacte la situation économique de nombreux professionnels de l'immobilier. Quelles sont les conséquences sur leurs engagements au titre de leurs contrats de crédit ? Les réponses avec Chloé Thiéblemont, Alexae Fournier-de-Fay, avocates associées et Laurie Chassain, avocate-collaboratrice au sein de LPA-CGR.**

L'épidémie de coronavirus (« Covid-19 ») et les mesures prises par le gouvernement pour tenter d'en limiter la propagation, notamment les interdictions de déplacement des personnes et d'ouverture des commerces non essentiels à la vie quotidienne, ont des répercussions immédiates sur le fonctionnement quotidien de notre économie.

Plus loin que ça, il est désormais largement admis que cette crise sanitaire bouleversera notre économie à court ou moyen terme.

Le monde de l'immobilier ne sera pas épargné. En particulier, les emprunteurs pourraient connaître des difficultés à respecter un certain nombre d'engagements (financiers ou autre) qu'ils ont pris auprès des prêteurs au titre de contrats de prêt ou de crédit.

Il appartient désormais aux emprunteurs et aux prêteurs de déterminer l'impact probable ou immédiat de la crise sanitaire et des ordonnances prises à ce jour par le gouvernement sur le respect de ces engagements afin d'en limiter les conséquences sur leurs relations contractuelles.

### **Certains de ces engagements peuvent, d'ores et déjà, être décalés.**

C'est notamment le cas de l'engagement relatif à la remise des comptes sociaux dans un certain délai suivant la clôture de l'exercice social. Aux termes de l'ordonnance du 25 mars 2020 n° 2020-318 (portant adaptation des règles relatives à l'établissement, l'arrêté, l'audit, la revue, l'approbation et la publication des comptes et des autres documents et informations que les personnes morales et entités dépourvues de personnalité morale de droit privé sont tenues de déposer ou publier dans le contexte de l'épidémie de Covid-19), le délai imparti aux organes sociaux devant présenter les comptes annuels, les rapports de gestion, compte rendu financier et autres documents comptables, est prorogé de trois mois, ce qui va décaler d'autant la remise de ces documents au prêteur.

### **D'autres engagements doivent continuer à être respectés.**

Classiquement, l'emprunteur s'engage à transmettre à échéance régulière au prêteur divers documents et informations, aux fins de permettre à ce dernier d'apprécier la situation de son emprunteur et sa capacité à faire face à ses obligations contractuelles.

Ainsi, il est fréquent que les emprunteurs déclarent dans les contrats de crédit, à la signature dudit contrat, qu'il n'existe pas d'évènement significatif défavorable, c'est-à-dire à leur connaissance, d'évènement ou de fait qui affecte ou affecterait immédiatement ou à terme, de manière défavorable et significative, l'activité, la

situation financière de l'emprunteur concerné (en ce, compris la valeur des actifs dont il est propriétaire) ou encore sa capacité à satisfaire ses obligations au titre du contrat de crédit le concernant. Cet engagement est généralement réitéré au cours de la vie du crédit, de telle sorte que les emprunteurs devront s'interroger sur les impacts concrets de la crise sur leurs activités et leurs revenus, afin de ne pas être en contradiction avec cet engagement.

La définition d'évènement significatif défavorable étant spécifique à chaque contrat de crédit et faisant l'objet de lourdes négociations, il conviendra pour chaque situation et chaque contrat d'analyser les différentes clauses au cas par cas. S'il s'avérait qu'un emprunteur n'était pas en mesure de confirmer qu'il n'existe pas d'évènement significatif défavorable, il conviendrait pour lui de se rapprocher du prêteur afin de tenter de remédier à cette situation.

La transmission d'informations est d'autant plus importante qu'elle concerne l'actif immobilier. Ainsi, toute information ou demande en provenance du locataire (fermeture administrative, rééchelonnement du loyer, diminution du loyer pour certains ayant une partie variable) doit être notifiée au prêteur, dans les délais impartis. Pour les financements d'actifs en construction, l'emprunteur devra informer le prêteur de la continuité ou non du chantier, notamment si elle est susceptible d'impacter certains engagements futurs (comme la date de livraison).

Là encore, il faudra que les parties privilégient, en cas de difficulté, une discussion raisonnable et de bonne foi afin de remédier, de façon adéquate, à la situation.

Enfin, la crise du Covid-19, en fragilisant notre économie, favorise le non-respect de certains engagements des emprunteurs et, par là, pourrait être propice à la survenance de certains cas de défaut :

défaillance de paiement, si l'emprunteur fait face à une diminution de ses revenus ou a des besoins de liquidités rapidement. Le non-paiement est un cas de défaut immédiat ou assorti d'un délai de remédiation très court et circonstancié, il convient donc de l'anticiper ;

défaut croisé, si l'emprunteur est défaillant dans le paiement d'engagements au titre de contrats, autres que le contrat de crédit. Il conviendra de vérifier la formulation desdites clauses, les délais et seuils, le cas échéant, prévus afin d'anticiper des conséquences en chaîne ;

non-respect des ratios financiers. Une lecture attentive de leurs modalités de calcul est nécessaire (par exemple, à quelles conditions les loyers ne sont-ils plus pris en compte dans le calcul du ratio ICR ? L'expert immobilier est-il en mesure de remettre son rapport d'expertise dans les délais impartis pour permettre le calcul du ratio LTV ?). Il conviendra également de vérifier les conséquences et la possibilité pour l'emprunteur d'y remédier en injectant des fonds propres ;

endettement non autorisé. Certains emprunteurs peuvent avoir besoin de recourir à des emprunts court terme, pour faire face à leurs besoins de trésorerie.

L'emprunteur devra, au préalable, vérifier que cela est autorisé aux termes de la documentation de crédit (dans la définition d'endettement autorisé notamment) ;

non-respect de certains milestones. Il se peut, également, que l'emprunteur anticipe d'ores et déjà le non-respect d'un engagement, comme une date de livraison d'un chantier (aujourd'hui arrêté) ou le ralentissement de la commercialisation locative d'un immeuble ;

date d'échéance finale. Il conviendra de vérifier les dates de maturité des prêts (notamment ceux prévoyant un remboursement in fine) afin d'anticiper toute difficulté qui pourrait survenir à échéance.

La survenance d'un cas de défaut autorise le prêteur à déclarer la déchéance du terme de la dette au titre du crédit ou du prêt. Elle peut également avoir un impact sur le coût du crédit, si la documentation de crédit prévoit la majoration de la marge en cas de défaut et tant qu'il n'y a pas été remédié. Anticiper le cas de défaut, c'est donc éviter l'exigibilité anticipée et ses conséquences néfastes (comme la mise en œuvre des sûretés).

Ces stipulations devront être appréciées à la lumière des dispositions introduites par l'ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020 (relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période), dont il est difficile de mesurer aujourd'hui la portée. Mention sera faite notamment de l'article 4 qui suspend l'application de certaines clauses contractuelles

(astreintes, application de clause pénale, déchéance) lorsqu'elles ont pour objet de sanctionner l'inexécution d'une obligation dans un délai déterminé pendant une période comprise entre le 12 mars 2020 et l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire.

Dans le contexte actuel, porteur d'incertitudes, les emprunteurs et les prêteurs auront donc tout intérêt à se rapprocher pour anticiper les difficultés présentes et à venir, afin d'établir ensemble une stratégie commune permettant la poursuite de leur relation contractuelle. Comme souvent dans notre droit, le dialogue et la bonne foi resteront des armes imparables pour trouver une issue à cette crise.



**Pauline Héliari**

---