

IFRS 16 - Durée de location – Application de la décision de l’IFRS IC de novembre 2019 aux baux commerciaux 3-6-9 français

Note du Bureau du Comité Comptable du DEIP de la CNCC

En vue de l’application dans les comptes IFRS 2020 de la décision de l’IFRS IC de novembre 2019¹ et à la suite de la publication du Relevé de conclusions de l’ANC du 3 juillet 2020, la CNCC a jugé utile d’illustrer par un exemple destiné à ses membres l’approche qu’elle préconise dans le cas particulier des baux commerciaux 3-6-9 français.

L’exemple choisi illustre un cas de figure pouvant conduire à retenir une durée allant au-delà de la neuvième année du bail dans le contexte, fréquent en pratique, d’une réestimation de la durée de location en cours de bail.

Il ne s’agit toutefois que d’une illustration possible et le principe d’une durée dépassant la fin de la dernière période triennale pourrait trouver à s’appliquer dans d’autres circonstances (par exemple, spécificités réglementaires comme pour les cliniques ou les hypermarchés, importance de la localisation de l’emplacement, etc.).

Illustration

Une entreprise R du secteur de la distribution a loué une surface commerciale en début d’année N selon les termes d’un bail 3-6-9 d’une durée de 9 ans, renouvelable dans les conditions légales, et dispose des options de résiliation triennale « classiques » (au bout de trois ans - en fin d’année N+2, et de six ans - en fin d’année N+5).

A la date de prise d’effet du contrat, compte tenu notamment de la situation commerciale de l’emplacement, R estime que la durée raisonnablement certaine de la location est de 9 ans à l’origine.

En cours de bail, en fin d’année N+6, R entreprend un rebranding significatif – changement de logo, modification des couleurs de l’enseigne - et revoit son positionnement marketing. Dans le cadre de ce changement, R installe dans ses locaux de nouveaux agencements non amovibles d’une valeur significative, lesquels incluent une rénovation des façades extérieures et un remplacement complet des aménagements intérieurs. Sur la base de son expérience en la matière, R considère que ces installations et équipements ont une durée de vie de 8 ans environ. Ces agencements ne peuvent pas être transférés dans d’autres magasins sans être endommagés de façon non négligeable. En raison de cette décision, R considère que la valeur résiduelle des agencements à l’issue des 9 ans lui ferait subir, en cas de sortie des locaux, une pénalité économique plus que négligeable (IFRS 16§B34). Ainsi, la rénovation et l’installation de nouveaux agencements constituent une incitation économique à rester dans les locaux, même si à ce stade aucun accord formel n’est encore intervenu entre les parties.

¹ L’AMF insiste dans ses Recommandations pour l’arrêté des comptes 2020 sur l’application de cette décision « au plus tard dans les états financiers annuels 2020 » (§ 6.1.1).

La réalisation de ces agencements constitue un évènement significatif conduisant à une réappréciation de la durée restante de location en application des §20 et B41 d'IFRS 16.

Après avoir examiné l'ensemble des indicateurs du §B37 d'IFRS 16, R conclut qu'elle est raisonnablement certaine de prolonger la location pendant une période de 8 ans². Sur la base de cette analyse, R conclut que la durée résiduelle de la location doit être réestimée à 8 ans, incluant une période complémentaire de 6 ans au titre des deux premières périodes triennales du bail renouvelé.

En conséquence, le montant de la dette de loyers est ajusté pour tenir compte des loyers attendus sur les 6 années complémentaires déterminés sur la base du loyer actuel et de la valeur de l'indice actuellement en vigueur³ en utilisant un taux d'actualisation révisé en date de réestimation de la durée de location. L'ajustement du passif de location ainsi déterminé est comptabilisé en contrepartie du droit d'utilisation. Les agencements sont également amortis sur 8 ans⁴.

² A notre avis, dès lors que le contrat ne cesse pas de plein droit à la fin de la neuvième année et constitue de ce fait un contrat renouvelable au sens de la décision de l'IFRS IC, la logique d'analyse du caractère raisonnablement certain en fonction des incitations économiques figurant au § B37 d'IFRS 16 doit s'appliquer à toutes les formes de prolongation possibles (tacite prolongation, renouvellement du bail, ...).

³ Un bail 3-6-9 dont le loyer est réestimé périodiquement en fonction d'un indice constitue au sens d'IFRS 16 un loyer variable en fonction d'un indice ou d'un taux dont l'ajustement est pris en compte uniquement lors de la refixation périodique des indices. Il en est de même pour les ajustements de loyer au prix de marché.

⁴ A contrario, si R avait déterminé que la durée résiduelle du bail était inférieure à 8 ans, la durée d'amortissement des nouveaux agencements aurait dû être mise en cohérence avec la durée de location retenue.

Annexes

Annexe 1 : Décision de l'IFRS IC de novembre 2019 sur la durée de la location et la durée d'utilité des aménagements

Lease Term and Useful Life of Leasehold Improvements (IFRS 16 *Leases* and IAS 16 *Property, Plant and Equipment*)—Agenda Paper 4

The Committee received a request about cancellable or renewable leases. The cancellable lease described in the request is one that does not specify a particular contractual term but continues indefinitely until either party to the contract gives notice to terminate. The contract includes a notice period of, for example, less than 12 months and the contract does not oblige either party to make a payment on termination. The renewable lease described in the request is one that specifies an initial period, and renews indefinitely at the end of the initial period unless terminated by either of the parties to the contract.

The request asked two questions:

- a. how to determine the lease term of a cancellable lease or a renewable lease. Specifically, the request asked whether, when applying paragraph B34 of IFRS 16 and assessing 'no more than an insignificant penalty', an entity considers the broader economics of the contract, and not only contractual termination payments. Such considerations might include, for example, the cost of abandoning or dismantling leasehold improvements.
- b. whether the useful life of any related non-removable leasehold improvements is limited to the lease term determined applying IFRS 16. Non-removable leasehold improvements are, for example, fixtures and fittings acquired by the lessee and constructed on the underlying asset that is the subject of the cancellable or renewable lease. The lessee will use and benefit from the leasehold improvements only for as long as it uses the underlying asset.

Lease term

Paragraph 18 of IFRS 16 requires an entity to determine the lease term as the non-cancellable period of a lease, together with both (a) periods covered by an option to extend the lease if the lessee is reasonably certain to exercise that option; and (b) periods covered by an option to terminate the lease if the lessee is reasonably certain not to exercise that option.

In determining the lease term and assessing the length of the non-cancellable period of a lease, paragraph B34 of IFRS 16 requires an entity to determine the period for which the contract is enforceable. Paragraph B34 specifies that 'a lease is no longer enforceable when the lessee and the lessor each has the right to terminate the lease without permission from the other party with no more than an insignificant penalty'.

Paragraph BC156 sets out the Board's view that 'the lease term should reflect an entity's reasonable expectation of the period during which the underlying asset will be used because that approach provides the most useful information'.

The Committee observed that, in applying paragraph B34 and determining the enforceable period of the lease described in the request, an entity considers:

- a. the broader economics of the contract, and not only contractual termination payments. For example, if either party has an economic incentive not to terminate the lease such that it would incur a penalty on termination that is more than insignificant, the contract is enforceable beyond the date on which the contract can be terminated; and
- b. whether each of the parties has the right to terminate the lease without permission from the other party with no more than an insignificant penalty. Applying paragraph B34, a lease is no longer enforceable only when both parties have such a right. Consequently, if only one party has the right to terminate the lease without permission from the other party with no more than an insignificant penalty, the contract is enforceable beyond the date on which the contract can be terminated by that party.

If an entity concludes that the contract is enforceable beyond the notice period of a cancellable lease (or the initial period of a renewable lease), it then applies paragraphs 19 and B37–B40 of IFRS 16 to assess whether the lessee is reasonably certain not to exercise the option to terminate the lease.

Useful life of non-removable leasehold improvements

Paragraph 50 of IAS 16 requires an item of property, plant and equipment (asset) to be depreciated over its useful life.

IAS 16 defines the useful life of an asset as (emphasis added) *‘the period over which an asset is expected to be available for use by an entity; or the number of production or similar units expected to be obtained from the asset by an entity’*.

Paragraphs 56 and 57 of IAS 16 provide further requirements on the useful life of an asset. In particular, paragraph 56(d) specifies that in determining the useful life of an asset, an entity considers any ‘legal or similar limits on the use of the asset, such as the expiry dates of related leases’. Paragraph 57 specifies that the useful life of an asset ‘is defined in terms of the asset’s expected utility to the entity’, and ‘may be shorter than its economic life’.

An entity applies paragraphs 56–57 of IAS 16 in determining the useful life of non-removable leasehold improvements. If the lease term of the related lease is shorter than the economic life of those leasehold improvements, the entity considers whether it expects to use the leasehold improvements beyond that lease term. If the entity does not expect to use the leasehold improvements beyond the lease term of the related lease then, applying paragraph 57 of IAS 16, it concludes that the useful life of the non-removable leasehold improvements is the same as the lease term. The Committee observed that, applying paragraphs 56–57 of IAS 16, an entity might often reach this conclusion for leasehold improvements that the entity will use and benefit from only for as long as it uses the underlying asset in the lease.

Interaction between lease term and useful life

In assessing whether a lessee is reasonably certain to extend (or not to terminate) a lease, paragraph B37 of IFRS 16 requires an entity to consider all relevant facts and circumstances that create an economic incentive for the lessee. This includes significant leasehold improvements undertaken (or expected to be undertaken) over the term of the contract that are expected to have significant

economic benefit for the lessee when an option to extend or terminate the lease becomes exercisable (paragraph B37(b)).

In addition, as noted above an entity considers the broader economics of the contract when determining the enforceable period of the lease described in the request. This includes, for example, the costs of abandoning or dismantling non-removable leasehold improvements. If an entity expects to use non-removable leasehold improvements beyond the date on which the contract can be terminated, the existence of those leasehold improvements indicates that the entity might incur a more than insignificant penalty if it terminates the lease. Consequently, applying paragraph B34 of IFRS 16, an entity considers whether the contract is enforceable for at least the period of expected utility of the leasehold improvements.

The Committee concluded that the principles and requirements in IFRS 16 provide an adequate basis for an entity to determine the lease term of cancellable and renewable leases. The Committee also concluded that the principles and requirements in IAS 16 and IFRS 16 provide an adequate basis for an entity to determine the useful life of any non-removable leasehold improvements relating to such a lease. Consequently, the Committee decided not to add the matter to its standard-setting agenda.

Annexe 2 : Relevé de conclusions de l'ANC du 3 juillet 2020



AUTORITE DES NORMES COMPTABLES

Relevé de conclusions

Relatif à l'application de la norme IFRS 16 – Contrats de location

Version du 3 juillet 2020

Ce relevé de conclusions annule et remplace le relevé de conclusions du 16 février 2018.

Résumé des faits et circonstances

1. Depuis près d'un siècle, la réglementation française sur les baux commerciaux (dont la loi de 1953) organisent la relation entre le bailleur et le preneur. Ce système juridique est reconnu pour établir un équilibre entre le bailleur et le preneur. Il les incite à négocier à l'échéance du terme minimum légal du bail de neuf ans. Dans un contexte où le cadre juridique des baux a une influence structurante, la pratique commerciale reflète cet équilibre entre les parties.
2. En synthèse, les principales caractéristiques sont les suivantes.
3. Le bail commercial a une durée minimale de neuf ans. Le contrat peut être conclu pour une durée supérieure, mais cette situation est rare. Le bail cesse par l'effet d'un congé donné six mois à l'avance ou d'une demande de renouvellement¹. A défaut de congé ou de demande de renouvellement, le bail se prolonge tacitement au-delà du terme fixé par le contrat².
4. Une demande de renouvellement peut être acceptée ou refusée par le bailleur. Un renouvellement requiert en pratique l'accord des deux parties sur les nouvelles conditions, reflétant les valeurs locatives³ du moment ainsi que l'intérêt mesuré par chaque partie à continuer le bail. Le renouvellement a pour conséquence de mettre un terme au bail antérieur⁴.
5. Un refus oblige en principe le bailleur à indemniser le preneur, soit sur une base négociée, soit sur décision des tribunaux en cas de désaccord. L'indemnité reflète généralement les conditions de marché qui prévalent au moment de l'éviction ainsi que les perturbations éventuelles engendrées sur les activités du preneur⁵. Le refus n'est pas commun, mais peut arriver, en

¹ Art. L.145-9 du Code de commerce.

² Idem.

³ Art. L.145-33 du Code de commerce. Principe : « Le montant des loyers des baux renouvelés ou révisés doit correspondre à la valeur locative ». Principe assorti, en application de l'art. L.145-34 du Code de commerce, et dans certaines circonstances d'un plafonnement de la révision possible du loyer.

⁴ Art. L.145-9 du Code de commerce.

⁵ Art. L.145-14 du Code de commerce.

particulier lorsque le bailleur souhaite rénover/réaménager son bien et/ou lorsqu'il prévoit des conditions de loyer que le locataire précédent ne veut ou ne peut accepter.

6. Avant l'échéance, le preneur a le droit de donner congé en fin de troisième et de sixième année⁶. Le bailleur n'a pas le droit de donner congé pendant la durée du bail.
7. A défaut de congé ou de demande de renouvellement, le bail se prolonge pour une durée indéterminée dans des conditions modifiées (tacite prolongation), notamment pour ce qui concerne la transmission du droit au bail et le plafonnement du loyer (le bailleur peut dé plafonner le loyer après trois ans de tacite prolongation⁷).
8. En tacite prolongation, s'ils ne s'accordent pas sur les conditions d'un nouveau bail, le preneur et le bailleur peuvent à tout moment demander le congé qui prend alors effet au dernier jour du trimestre civil éloigné de plus de six mois. Au plan juridique, il s'agit bien du même contrat qui se poursuit, et non d'un nouveau contrat.
9. En pratique, et compte tenu de modifications des conditions, moins protectrices des droits du preneur, les situations de tacite prolongation sont peu fréquentes et généralement temporaires. Elles correspondent généralement soit à une inadvertance des parties au contrat, soit à une période de négociation (hors le formalisme et les délais légaux), soit à l'intérêt du preneur à repousser la négociation du bail par exemple du fait d'incertitudes sur sa stratégie locative. L'ANC relève notamment les pratiques suivantes :
 - en cas de bail avec un bailleur institutionnel ou en cas de forte valeur du fonds de commerce, la tacite prolongation est peu fréquente. Elle résulte d'une décision concertée des parties qui ne sont pas encore parvenues à s'accorder sur les conditions d'un nouveau bail et permet généralement d'inscrire la négociation dans la durée non-résiliable de la tacite prolongation.
 - en cas de tacite prolongation résultant de la seule décision du locataire ayant intérêt à repousser la renégociation du bail dans le cadre de sa stratégie immobilière, le terme de la période est limité par la perte de cet intérêt économique. En pratique, le dé plafonnement des loyers conduit généralement à ne pas dépasser trois années de tacite prolongation.
10. Selon les éléments de comparaison internationale disponibles, le régime des baux commerciaux français, reposant sur un cadre juridique légal d'ordre public organisant un équilibre des relations contractuelles, apparaît spécifique.

Position de l'ANC

11. Au terme des procédures d'examen conduites par l'ANC et compte tenu des faits et circonstances qui prévalent en France, le Collège de l'ANC a dégagé le consensus qui suit concernant les baux commerciaux français.
12. La durée devant être retenue pour l'évaluation des actifs et passifs de location reflète la durée pendant laquelle le preneur est raisonnablement certain de poursuivre le bail. Cette durée est généralement de neuf ans à l'origine.

⁶ Art. L.145-4 du Code de commerce.

⁷ Art. L.145-34, alinéa 3 du Code de commerce.

13. Cette période de neuf ans peut être réduite à la période légalement non-résiliable de trois ou six ans selon les décisions du preneur. Elle peut également être plus longue si les clauses du bail le prévoient.
14. La période de tacite prolongation, qui peut intervenir dans certaines circonstances, constitue juridiquement un prolongement du bail initial. Elle est prise en compte dans la détermination comptable de la durée initiale du bail si le preneur peut raisonnablement anticiper qu'il aura intérêt à utiliser cette disposition et/ou que le bailleur ne pourra alors donner congé sans pénalité significative. Il est alors tenu compte de la date jusqu'à laquelle le preneur est raisonnablement certain de poursuivre le bail au-delà du terme contractuel.
15. Une tacite prolongation non anticipée donne lieu, lorsqu'elle devient raisonnablement certaine en raison d'un événement ou d'un changement de circonstances important du ressort du preneur, à une ré-estimation de la durée du bail conduisant à une modification de l'évaluation initiale des actifs et passifs de location reflétant la durée complémentaire pour laquelle le preneur est raisonnablement certain de poursuivre le bail.
16. Par ailleurs, les hypothèses retenues pour déterminer la durée du bail et celles retenues pour la durée de l'amortissement des agencements non réutilisables sont mises en cohérence.

©Autorité des normes comptables, juillet 2020