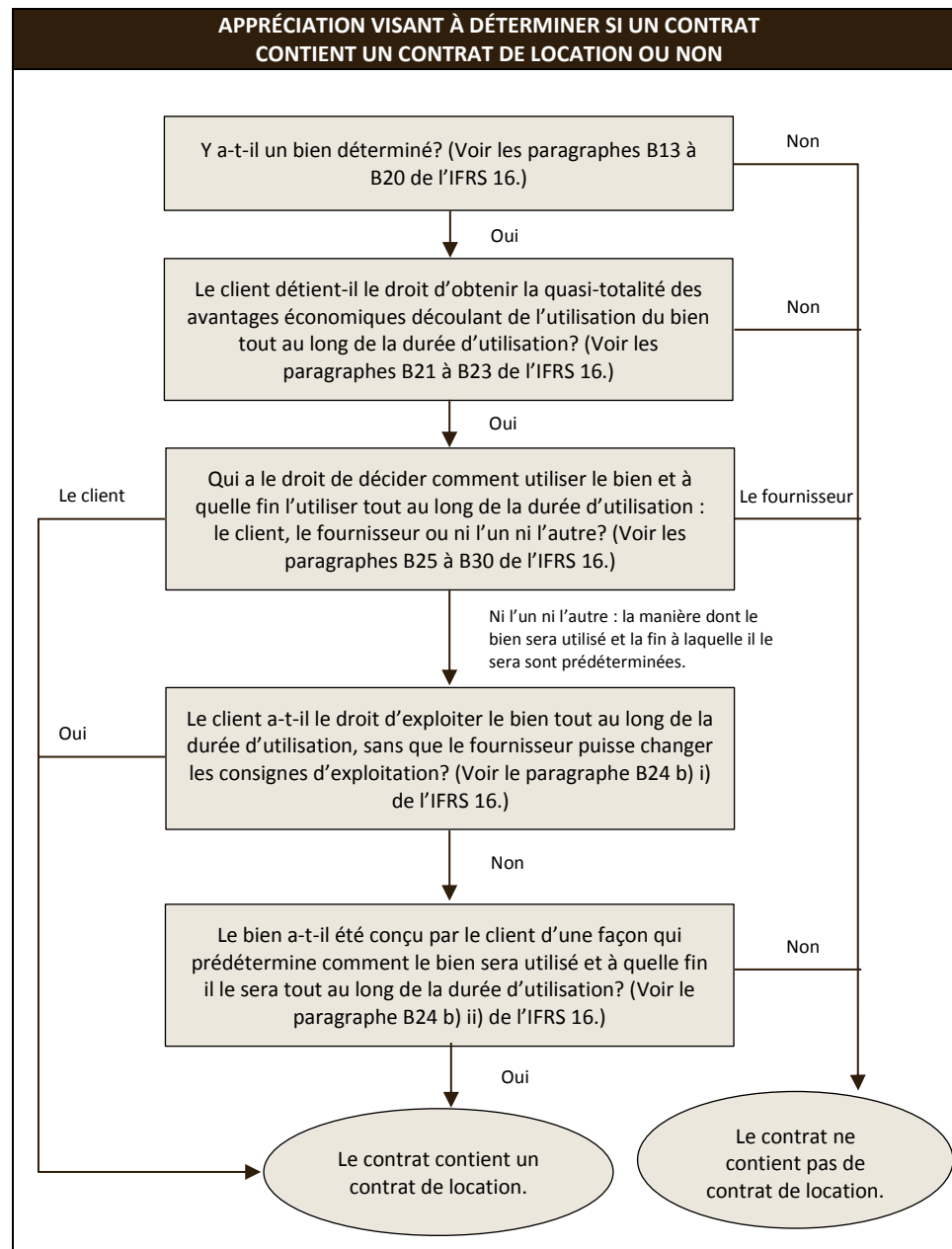


CHAMP D'APPLICATION
S'applique à TOUS les contrats de location, SAUF : - les contrats portant sur la prospection ou l'exploitation de ressources non renouvelables (p. ex., pétrole, gaz et minéraux); - les contrats conclus par un preneur pour la location d'actifs biologiques (IAS 41 <i>Agriculture</i>); - les accords de concession de services (IFRIC 12 <i>Accords de concession de services</i>); - les licences de propriété intellectuelle octroyées par un bailleur (IFRS 15 <i>Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients</i>); - les droits détenus par un preneur en vertu d'un accord de licence (IAS 38 <i>Immobilisations incorporelles</i>; p. ex., des films, des enregistrements vidéo ou des brevets).
DÉFINITIONS
Contrat de location : Contrat, ou partie d'un contrat, par lequel est cédé le <i>droit d'utiliser un bien</i> pour un certain temps moyennant une contrepartie. Paiements de loyers : Paiements que le preneur fait au bailleur relativement au <i>droit d'utiliser un bien</i> pendant la durée du contrat de location et qui comprennent les éléments suivants : - les paiements fixes, déduction faite des avantages incitatifs à la location; - les <i>paiements de loyers</i> variables qui sont fonction d'un indice ou d'un taux; - le prix d'exercice de l'option d'achat raisonnablement certaine; - les pénalités exigées en cas de résiliation du contrat de location, si la durée du contrat de location reflète l'exercice par le preneur de l'option de résiliation; - les sommes que le preneur doit payer au titre de garanties de valeur résiduelle. Durée du contrat de location : Durée non résiliable pendant laquelle le preneur a le droit d'utiliser le bien, à laquelle s'ajoutent les intervalles visés par toute option de : - prolongation du contrat de location dont l'exercice est raisonnablement certain; - résiliation du contrat de location dont l'exercice est raisonnablement certain. Investissement brut dans le contrat de location : SOMME des <i>paiements de loyers</i> dans le cadre d'un contrat de location-financement et de toute <i>valeur résiduelle non garantie</i> revenant au bailleur. Investissement net dans le contrat de location : <i>Investissement brut dans le contrat de location</i>, actualisé au taux d'intérêt implicite du contrat de location. Date de début : Date à laquelle un bailleur met un bien à la disposition d'un preneur. Date de passation : Date de signature d'un contrat de location ou, si elle est antérieure, date d'engagement réciproque des parties sur les principaux termes et conditions de ce contrat de location. Durée de vie économique : Temps durant lequel un bien est susceptible d'être économiquement utilisable ou nombre d'unités d'œuvre attendues de l'utilisation d'un bien. Taux d'intérêt implicite du contrat de location : Taux d'intérêt qui rend la <i>valeur actualisée a) des paiements de loyers</i> et b) de la <i>valeur résiduelle non garantie</i> égale à la somme i) de la <i>juste valeur</i> du bien et ii) des coûts directs initiaux du bailleur. Taux d'emprunt marginal : Taux d'intérêt que le preneur aurait à payer pour emprunter, pour une durée et avec une garantie similaires, les fonds nécessaires pour se procurer un bien de valeur similaire à l'<i>actif au titre du droit d'utilisation</i> dans un environnement économique similaire. Garantie de valeur résiduelle : Garantie, donnée au bailleur par un tiers qui ne lui est pas lié, selon laquelle la valeur (ou une partie de la valeur) du bien au terme du contrat de location ne sera pas inférieure à un montant spécifié. Valeur résiduelle non garantie : Partie de la valeur résiduelle d'un bien sous-jacent dont la réalisation par le bailleur n'est pas assurée ou qui est garantie uniquement par une partie liée au bailleur.



COMPTABILISATION ET ÉVALUATION		
PRENEUR		
EXEMPTION RELATIVE À LA COMPTABILISATION	SÉPARATION DES COMPOSANTES D'UN CONTRAT DE LOCATION	
Le preneur peut choisir de ne pas comptabiliser en charges les paiements de loyers, soit selon la méthode linéaire sur la durée du contrat de location, soit selon une autre méthode systématique (si elle est plus appropriée), relatifs à : - des contrats de location à court terme (c.-à-d. un contrat de location dont la durée est de 12 mois ou moins et qui ne contient pas une option d'achat); - des contrats de location dont le bien est de faible valeur, lequel est évalué à l'état neuf.	L'entité doit comptabiliser chaque composante locative du contrat comme un contrat de location distinct, séparément des composantes non locatives du contrat, sauf si elle applique la mesure de simplification visant à comptabiliser chaque composante locative et les composantes non locatives qui s'y rattachent comme une seule composante, de nature locative. - La contrepartie prévue au contrat doit être répartie entre chacune des composantes locatives sur la base de leur prix distinct relatif et du prix distinct de l'ensemble des composantes non locatives. - Les composantes non locatives doivent être comptabilisées conformément aux autres normes applicables, sauf si la mesure de simplification est appliquée.	
ÉVALUATION INITIALE	ÉVALUATION ULTÉRIEURE	
- L'obligation locative doit être comptabilisée à la <i>valeur actualisée des paiements de loyers</i> qui n'ont pas encore été versés à cette date, à l'aide du <i>taux d'intérêt implicite du contrat de location</i> s'il est possible de déterminer facilement ce taux, sinon à l'aide du <i>taux d'emprunt marginal</i> du preneur. - L'<i>actif au titre du droit d'utilisation</i> doit être comptabilisé au coût, y compris : - le montant de l'obligation locative comptabilisée; - les <i>paiements de loyers</i> versés à la date de début ou avant cette date, déduction faite des avantages incitatifs; - les coûts directs initiaux engagés par le preneur; - une estimation des coûts futurs nécessaires au démantèlement et à l'enlèvement du bien ainsi que la restauration du lieu ou pour la remise du bien dans l'état exigé par les termes et conditions du contrat de location, si une obligation à l'égard de ces coûts est contractée à la date de passation du contrat de location.	- L'obligation locative doit être évaluée en : - augmentant la <i>valeur comptable</i> pour refléter les intérêts sur l'obligation locative; - réduisant la <i>valeur comptable</i> pour refléter les <i>paiements de loyers</i> effectués; - réévaluant la <i>valeur comptable</i> pour refléter toute nouvelle appréciation, modification ou révision des <i>paiements de loyers</i> qui sont en substance des paiements fixes. - L'<i>actif au titre du droit d'utilisation</i> doit être évalué selon modèle du coût, sauf dans les cas suivants : - Si le preneur applique le modèle de la <i>juste valeur</i> à ses immeubles de placement (IAS 40 <i>Immeubles de placement</i>), il doit aussi appliquer le modèle de la <i>juste valeur</i> à ses <i>actifs au titre de droits d'utilisation</i> qui répondent à la définition d'un immeuble de placement. - Si le preneur applique le modèle de la réévaluation (IAS 16 <i>Immobilisations corporelles</i>) à une catégorie d'immobilisations corporelles, il peut choisir d'appliquer ce modèle à tous les <i>actifs au titre de droits d'utilisation</i> qui se rattachent à des immobilisations corporelles de cette catégorie. - Pour calculer l'amortissement et la dépréciation de l'<i>actif au titre du droit d'utilisation</i>, appliquer l'IAS 16 et l'IAS 36 <i>Dépréciation d'actifs</i>. - Si le contrat de location a pour effet, au terme de sa durée, de transférer au preneur la propriété du bien ou si le preneur exercera une option d'achat, l'actif doit être amorti sur la période allant de la date de début jusqu'au terme de la durée d'utilité. - Autrement, l'actif doit être amorti sur la période allant de la date de début jusqu'au terme de la durée d'utilité de cet actif, ou jusqu'au terme de la durée du contrat de location s'il est antérieur.	
	- L'obligation locative doit être réévaluée, et l'<i>actif au titre du droit d'utilisation</i>, ajusté (ou réévalué en résultat net si la valeur de celui-ci est ramenée à zéro) de manière appropriée s'il y a un changement dans : - la durée du contrat de location (utiliser comme taux d'actualisation révisé i) le <i>taux d'intérêt implicite du contrat de location</i> pour la durée restante s'il est possible de le déterminer facilement, sinon ii) le <i>taux d'emprunt marginal</i> du preneur à la date de la nouvelle appréciation); - l'appréciation de l'option d'achat de l'actif au titre du droit d'utilisation (utiliser comme le taux d'actualisation révisé tel qu'il est indiqué ci-dessus); - les sommes à payer au titre d'une garantie de valeur résiduelle (le taux d'actualisation utilisé par le preneur doit demeurer inchangé, à moins que le changement dans les <i>paiements de loyers</i> résulte de la fluctuation d'un taux d'intérêt variable, auquel cas utiliser un taux d'actualisation révisé); - les <i>paiements de loyers</i> futurs en raison d'une variation de l'indice ou du taux utilisé pour déterminer ces paiements (utiliser le taux d'actualisation inchangé ou révisé tel qu'il est indiqué ci-dessus).	

BAILLEUR	
CONTRAT DE LOCATION-FINANCEMENT = transfert de la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété	
INDICATEURS D'UN CONTRAT DE LOCATION-FINANCEMENT	
Des exemples de situations qui, individuellement ou conjointement, devraient <u>en principe</u> conduire à classer un contrat de location en tant que contrat de location-financement sont les suivants: - le contrat de location a pour effet, au terme de sa durée, de transférer au preneur la propriété; - le preneur a l'option d'acheter le bien à un prix dont on s'attend à ce qu'il soit suffisamment inférieur à sa <i>juste valeur</i> à la date à laquelle l'option devient exerçable; - la durée du contrat de location couvre la majeure partie de la durée de vie économique du bien, même s'il n'y a pas de transfert de propriété; - à la date de passation du contrat de location, la <i>valeur actualisée des paiements de loyers</i> s'élève au moins à la quasi-totalité de la juste valeur du bien; - le bien est d'une nature tellement spécifique que seul le preneur peut l'utiliser sans lui apporter de modifications majeures.	Des exemples de situations qui, individuellement ou conjointement, <u>pourraient</u> également conduire à classer un contrat en tant que contrat de location-financement: - si le preneur peut résilier le contrat de location, les pertes que le bailleur subit relativement à la résiliation sont à la charge du preneur; - les profits ou les pertes résultant de la variation de la <i>juste valeur</i> résiduelle reviennent au preneur ou sont à sa charge; - le preneur a la faculté de prolonger la location moyennant un loyer sensiblement inférieur à celui du marché.
ÉVALUATION INITIALE	ÉVALUATION ULTÉRIEURE
- Le bailleur attribue la contrepartie reçue aux termes du contrat de location aux composantes non locatives conformément aux paragraphes 73 à 90 de l'IFRS 15. - Décomptabiliser les actifs et présenter les créances pour un montant égal à l'<i>investissement net dans le contrat de location</i>. - Les coûts directs initiaux (p. ex., les frais juridiques et les commissions) sont inclus dans l'évaluation initiale de la créance par l'intermédiaire de l'utilisation de l'<i>investissement net dans le contrat de location</i> et réduisent le montant des produits comptabilisés sur la durée du contrat de location. Les bailleurs qui sont fabricants ou distributeurs : - comptabilisent les produits des activités ordinaires, soit à la <i>juste valeur</i> du bien OU, si elle est inférieure, à la <i>valeur actualisée des paiements de loyers</i> calculée à l'aide d'un taux d'intérêt du marché; - comptabilisent le coût des ventes, soit à sa <i>valeur comptable</i> moins la <i>valeur actualisée</i> de la <i>valeur résiduelle non garantie</i>; - comptabilisent en charges les coûts engagés pour la négociation et la conclusion d'un contrat de location-financement (EXCLUS de l'<i>investissement net dans le contrat de location</i>).	- Les produits financiers doivent être comptabilisés sur la durée du contrat de location en considérant un taux de rentabilité de l'<i>investissement net dans le contrat de location</i> pour la période qui est constant. - Les paiements de loyers sont imputés à l'<i>investissement brut dans le contrat de location</i> pour diminuer à la fois le principal et les produits financiers non acquis. - L'imputation des produits doit être révisée en cas de diminution de la <i>valeur résiduelle non garantie</i>. - Les dispositions d'IFRS 9 <i>Instruments financiers</i> en matière de décomptabilisation et de dépréciation doivent être appliquées à l'<i>investissement net dans le contrat de location</i>.
CONTRAT DE LOCATION SIMPLE = Contrat de location autre qu'un contrat de location-financement	
- Les <i>paiements de loyers</i> doivent être comptabilisés en produits soit selon la méthode linéaire, soit selon une autre méthode systématique (si elle est plus appropriée). - Les coûts (y compris l'amortissement) engagés pour gagner des produits locatifs doivent être comptabilisés en charges.	- Les coûts directs initiaux doivent être ajoutés à la <i>valeur comptable</i> du bien loué et amortis sur la même base que les produits locatifs. - Pour calculer l'amortissement et la dépréciation de l'actif loué, appliquer l'IAS 16, l'IAS 36 et l'IAS 38.
TRANSACTIONS DE CESSION-BAIL	
Si une entité cède un bien à une autre entité et qu'elle le reprend en location de l'acheteur-bailleur, le vendeur-preneur et l'acheteur-bailleur doivent tous les deux déterminer si la cession constitue une vente en appliquant les dispositions relatives à la détermination du moment où une obligation de prestation est remplie (IFRS 15). Si la cession du bien constitue une vente : - Le vendeur-preneur doit évaluer l'<i>actif au titre du droit d'utilisation</i> proportionnellement à la <i>valeur comptable</i> antérieure du bien dont le vendeur-preneur conserve le droit d'utilisation et comptabiliser le profit ou la perte réalisé sur les droits cédés à l'acheteur-bailleur. - L'acheteur-bailleur doit comptabiliser l'achat du bien suivant les normes applicables et le contrat de location suivant les dispositions de l'IFRS 16. - Si la <i>juste valeur</i> de la contrepartie ne correspond pas à la <i>juste valeur</i> de l'actif, OU si les <i>paiements de loyers</i> ne sont pas aux taux du marché, l'entité doit apporter les ajustements suivants* pour évaluer le produit de la vente à la <i>juste valeur</i> : - les conditions inférieures à celles du marché comme des <i>paiements de loyers</i> anticipés; - les conditions supérieures à celles du marché comme un financement supplémentaire accordé par l'acheteur-bailleur au vendeur-preneur. * Évaluer les ajustements sur la base du plus facile à déterminer des différences entre : a) la <i>juste valeur</i> de la contrepartie de la vente et la <i>juste valeur</i> de l'actif et b) la <i>valeur actualisée des paiements de loyers</i> prévus au contrat et la <i>valeur actualisée des paiements de loyers</i> aux taux du marché. Si la cession du bien ne constitue pas une vente : - Le vendeur-preneur doit laisser le bien cédé comptabilisé et il doit comptabiliser un passif financier égal au produit de la cession (IFRS 9). - L'acheteur-bailleur ne doit pas comptabiliser le bien cédé et il doit comptabiliser un actif financier égal au produit de la cession (IFRS 9).	

MODIFICATIONS DE CONTRATS DE LOCATION	
PRENEUR	BAILLEUR
Considérer une modification de contrat de location comme un contrat de location distinct si : - la modification élargit l'étendue du contrat de location par l'ajout d'un droit d'utiliser un ou plusieurs biens; - la contrepartie prévue au contrat de location augmente d'un montant proportionné au prix distinct du droit d'utilisation ajouté, compte tenu, le cas échéant, des ajustements appropriés apportés à ce prix pour refléter les circonstances propres au contrat. Si la modification n'est pas considérée comme un contrat de location distinct : - répartir la contrepartie à d'autres composantes locatives ou non locatives, tel qu'il est indiqué ci-dessus; - déterminer la durée du contrat de location modifié; - réévaluer l'obligation locative en actualisant les <i>paiements de loyers révisés</i> au moyen d'un taux d'actualisation révisé et apporter à l'<i>actif au titre du droit d'utilisation</i> un ajustement correspondant.	MODIFICATION DE CONTRATS DE LOCATION SIMPLE : Comptabiliser comme un nouveau contrat de location à compter de la date d'entrée en vigueur de la modification. MODIFICATION DE CONTRATS DE LOCATION-FINANCEMENT : - Considérer une modification de contrat de location comme un contrat de location distinct si : - la modification élargit l'étendue du contrat de location par l'ajout d'un droit d'utiliser un ou plusieurs biens; - la contrepartie prévue au contrat de location augmente d'un montant proportionné au prix distinct du droit d'utilisation ajouté, compte tenu, le cas échéant, des ajustements appropriés apportés à ce prix pour refléter les circonstances propres au contrat. - Si la modification n'est pas considérée comme un contrat de location distinct, le bailleur doit appliquer les dispositions de l'IFRS 9, sauf : - si le contrat de location avait été classé comme un contrat de location simple si la modification avait été en vigueur à la date de passation : - comptabiliser la modification comme un nouveau contrat de location à compter de la date d'entrée en vigueur de la modification; - évaluer la <i>valeur comptable</i> du bien comme correspondant à l'<i>investissement net dans le contrat de location</i> immédiatement avant la date d'entrée en vigueur de la modification.
PRÉSENTATION ET INFORMATIONS À FOURNIR	
PRENEUR	
- Présenter les éléments suivants, soit dans l'état de la situation financière, soit dans les notes : - les actifs au titre de droits d'utilisation, séparément des autres actifs (sauf les <i>actifs au titre de droits d'utilisation</i> qui répondent à la définition d'un immeuble de placement, lesquels doivent être présentés ainsi). S'ils ne sont pas présentés séparément : - les inclure dans les postes où les biens sous-jacents correspondants seraient présentés s'ils lui appartenaient; - indiquer les postes dans lesquels ces <i>actifs au titre de droits d'utilisation</i> sont inclus. - les obligations locatives, séparément des autres passifs. Si elles ne sont pas présentées séparément, indiquer les postes de dans lesquels ces obligations locatives sont incluses. - Dans l'état des résultats et des autres éléments du résultat global, présenter la charge d'intérêts sur l'obligation locative (c.-à-d. les charges financières) séparément de la dotation aux amortissements pour l'<i>actif au titre du droit d'utilisation</i>. - Dans le tableau des flux de trésorerie : - les sorties de trésorerie se rapportant au principal de l'obligation locative sont présentées dans les activités de financement; - les sorties de trésorerie se rapportant à la charge d'intérêts sur l'obligation locative sont présentées conformément aux dispositions de l'IAS 7 <i>Tableau des flux de trésorerie</i> relatives aux intérêts versés; - les <i>paiements de loyers</i> au titre de contrats de location à court terme, les <i>paiements de loyers</i> au titre de contrats de location de faible valeur et les <i>paiements de loyers variables</i> qui n'ont pas été pris en compte dans l'évaluation de l'obligation locative sont présentés dans les activités d'exploitation. - L'objectif des informations à fournir est de permettre aux utilisateurs des états financiers d'apprécier l'incidence des contrats de location sur la situation financière, la performance financière et les flux de trésorerie du preneur. Pour la liste complète des informations que les preneurs doivent fournir, consultez les paragraphes 51 à 60 de l'IFRS 16.	
BAILLEUR	
- L'objectif des informations à fournir est de permettre aux utilisateurs des états financiers d'apprécier l'incidence des contrats de location sur la situation financière, la performance financière et les flux de trésorerie du bailleur. Les informations à fournir de nature qualitative et quantitative comprennent, entre autres, des informations qui aident les utilisateurs d'états financiers à apprécier les éléments suivants : - la nature des activités de location du bailleur; - la manière dont le bailleur gère les risques liés aux droits qu'il conserve sur les biens sous-jacents. Pour la liste complète des informations que les bailleurs doivent fournir, consultez les paragraphes 89 à 97 de l'IFRS 16.	