



Taux de l'usure Taux Moyen de rendement des Obligations (TMO) Révision des loyers des baux commerciaux

Taux de l'usure

A compter du 1^{er} octobre 2017, le seuil de l'usure est fixé à **13,81 %** (avis du Ministère de l'Economie, et des Finances du 27 septembre 2017).

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000035646172&dateTexte=&categorieLien=id>

Pour mémoire, le taux de l'usure est le taux maximum que les coopératives peuvent appliquer aux comptes courants d'activité débiteurs de leurs associés coopérateurs.

Taux moyen de rendement des obligations privées

Pour le **premier semestre 2017**, le T.M.O. est égal à **1,15 %** (avis publié au JORF du 31 août 2017).

Pour mémoire, les coopératives ne peuvent servir à leur capital qu'un intérêt limité déterminé par l'assemblée générale sur proposition du conseil d'administration. L'intérêt maximal est fixé par référence au TMO, publié chaque semestre.

Le plafond de l'intérêt aux parts sociales d'activité et d'épargne est constitué de la moyenne des TMO des **3 dernières années civiles** (le TMO du semestre en cours n'est donc pas pris en compte) précédant la date de l'assemblée générale majorée de deux points, soit pour une assemblée générale se tenant au cours de l'année 2017 :

$$((1,19 + 0,96 + 1,5 + 2,28 + 0,80 + 0,63) / 6) + 2 = \mathbf{3,22 \%}$$

Les assemblées générales des coopératives pourront servir à leurs associés coopérateurs, sur proposition du conseil d'administration, un intérêt sur le montant libéré des parts sociales d'activité et parts sociales d'épargne, le cas échéant, au plus égal à **3,22 %**.

Plafond pour les parts sociales détenues par les associés non coopérateurs (ANC) :

Le taux plafond servi aux parts des ANC **peut** quant à lui être supérieur de 2 points au taux retenu pour les parts sociales d'activité (soit au maximum **5,22 %**).

Plafond pour les parts sociales à avantages particuliers (PSAP) :

- Lorsque la rémunération des PSAP est une distribution normale de résultat, le taux plafond de **3,22 %** s'applique.
- Lorsque la rémunération des PSAP est issue de la distribution des **dividendes**, le taux plafond est de **5,22 %**.

Révision des loyers des baux commerciaux

Selon l'article 9 de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 qui modifie l'article L.145-34 du Code de commerce, deux indices peuvent être utilisés pour la révision des baux commerciaux :

- L'indice des loyers commerciaux pour les activités commerciales ou artisanales ;
- L'indice des loyers des activités tertiaires pour les activités tertiaires autres que commerciales.

Pour le premier trimestre 2017 :

- L'indice des loyers commerciaux est de 109,46, base 100 en 2008,
- L'indice des loyers des activités tertiaires est de 109,41, base 100 en 2010.

L'Indice du Coût de la Construction (ICC) ne fait plus partie des indices proposés pour l'indexation des baux commerciaux.

Il reste toutefois applicable aux baux non renouvelés avant le 18 septembre 2014. Pour mémoire l'ICC pour le 1^{er} trimestre 2017 est de 1 650 (Base 100 en 1953).