

## **Les points forts de la loi Hamon et de la loi Pinel**

L'année 2014 a été marquée par un nombre important de réformes législatives en matière juridique au nombre desquelles se trouvent la loi Hamon et la loi Pinel.

De ces deux lois, on retiendra l'aménagement des délais de paiement et la réforme des baux commerciaux.

### **L'aménagement des délais de paiement**

Conformément aux dispositions du code de commerce, le délai de règlement est fixé au trentième jour suivant la réception de la marchandise ou l'exécution de la prestation demandée.

Il est possible de déroger à cette règle dans les conditions générales de vente. Toutefois, le code de commerce ne laisse pas une large marge de manœuvre aux cocontractants. En effet, lorsque les parties ont convenu d'un délai de règlement différent, celui-ci doit être fixé dans la limite d'un délai de 45 jours fin de mois ou de 60 jours à compter de la date d'émission de la facture.

La loi Hamon est venue préciser qu'en présence de factures périodiques, ce délai ne peut pas dépasser 45 jours à compter de la date d'émission de la facture.

### **La réforme des baux commerciaux**

Le lieu d'exploitation d'un fonds de commerce ou d'un fonds artisanal est un élément essentiel de l'entreprise. Aussi, le Code de commerce réglemente les rapports entre le bailleur et son locataire dans l'objectif de protéger ce dernier. D'ordre public, le statut des baux commerciaux s'impose dès lors que la location porte sur immeuble dans lequel un fonds de commerce ou un fonds artisanal est exploité par une personne immatriculée au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers.

La loi relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, dite « Loi Pinel », a réformé le régime des baux commerciaux.

De nouvelles obligations pèsent désormais sur les bailleurs. Ainsi, lors de la conclusion du bail ou de son renouvellement, un état des lieux devra être obligatoirement effectué par les parties. A défaut, le bailleur ne pourra plus se prévaloir de la présomption selon laquelle le local a été donné en bon état de réparations locatives.

Pour les baux conclus à compter du 5 novembre 2014, deux nouveaux états doivent être annexés au bail lors de sa conclusion. Il s'agit de l'état des charges locatives consistant en un inventaire précis et détaillé des dépenses mises à la charge du preneur et de l'état prévisionnel des travaux assorti d'un budget prévisionnel. Ces états doivent être adressés au preneur selon une périodicité récurrente, tous les ans pour l'état des charges locatives et tous les trois ans pour l'état des travaux. A noter concernant ce dernier état des travaux, que le bailleur devra transmettre au preneur non seulement un état récapitulatif des travaux réalisés au cours des trois années précédentes et des coûts engendrés mais également un état prévisionnel des travaux envisagés pour les trois prochaines années.

Par ailleurs, le congé peut désormais être donné soit par acte extra-judiciaire soit par lettre recommandée avec demande d' accusé réception.

Précisions enfin, que l'indice de référence servant à la révision des loyers est soit l'indice des loyers commerciaux, soit l'indice des loyers des activités tertiaires ; l'indice du cout de la construction étant supprimé pour les baux conclus ou renouvelés à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2014.