

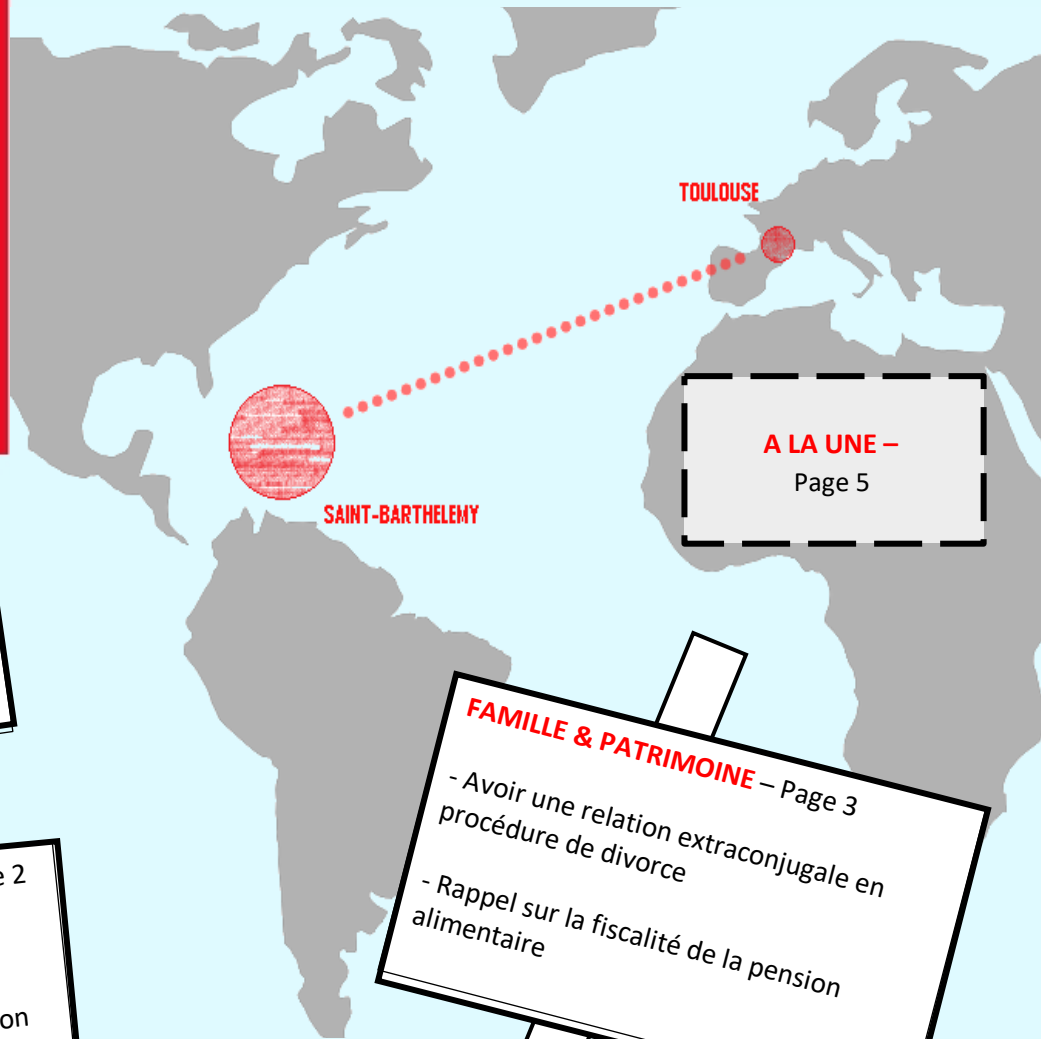
Le PETIT juriste de Saint-Barth, c'est l'actualité mensuelle de tout ce qu'il ne fallait pas manquer en droit ces dernières semaines.

Tout vous sera dit, tant sur les évolutions législatives que jurisprudentielles en Métropole et en Outre-mer pour vous informer de vos droits et vos devoirs.

Enfin, c'est aussi un regard avisé et aiguisé sur l'application circonstanciée du droit sur le rocher.

BULLETIN NO.21 | MAI 2018

LE PETIT JURISTE DE SAINT-BARTH



A LA UNE –
Page 5

COMMERCE & CONTRAT – Page 1

- Précisions sur le congé donné par le bailleur en matière de baux d'habitation
- Sanction en cas de sous-estimation des charges locatives
- Sur le bail mobilité issu du projet de loi ELAN

IMMOBILIER & CONSTRUCTION – Page 2

- Droit de reconstruire à l'identique
- Achat d'un bien immobilier en location & indécence

TRANSACTION IMMOBILIERE – Page 6

- Parce que la réglementation, tant fiscale qu'immobilière, se complexifie, pensez à confier vos transactions immobilières à un professionnel de confiance
- Annonces immobilières

FAMILLE & PATRIMOINE – Page 3

- Avoir une relation extraconjugale en procédure de divorce
- Rappel sur la fiscalité de la pension alimentaire

SOCIAL – Page 4

- Le nouveau bulletin de paie arrive
- Licenciement pour inaptitude : il est important de solliciter le médecin du travail sur le reclassement mais cela n'est pas suffisant



Précisions sur le congé donné par le bailleur en matière de baux d'habitation

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, modifiée par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « Alur », entrée en vigueur le 27 mars 2014 est venue renforcer la motivation du congé donné par un bailleur.

D'abord il convient de rappeler que le propriétaire d'un logement vide ou bien meublé peut donner congé à son locataire pour trois raisons principales : Le congé pour vendre, le congé pour reprise personnelle (pour y habiter ou pour loger un proche), ou le congé pour un motif légitime et sérieux (impayés, troubles de voisinage, ...).

Par ailleurs et avant l'entrée en vigueur de la loi ALUR, le propriétaire devait simplement préciser le motif du congé qu'il entendait faire délivrer à son locataire. Désormais les propriétaires ont non seulement l'obligation de motiver la reprise mais cette motivation a été renforcée par la nécessité de préciser le caractère réel et sérieux de son congé.

Enfin, le juge peut vérifier la réalité de cette reprise et à défaut déclarer nul le congé.

Étant précisé que le propriétaire s'expose également à une action en dommages-intérêts du locataire pour fraude.

→ Le congé pour motif légitime et sérieux : Seuls des travaux incompatibles avec l'occupation de l'immeuble sont de nature à justifier un congé pour motif légitime et sérieux

(CA Aix en Provence 15 janvier 2018)

→ Le congé pour reprise personnelle : Faute de rapporter la preuve du caractère réel et sérieux de la reprise pour habiter, le congé est nul.

(CA DOUAI 25 janvier 2018 n°16/07653)

→ Le congé pour vendre : Faute de rédaction du compromis de vente à l'origine des locataires, le juge les a déchu de tout titre d'occupation pour ne pas avoir donné de suite à leur décision de préempter.

(CA BASSE-TERRE 2^{ème} chambre 14 aout 2017 1/706)

C'est la raison pour laquelle et depuis la nouvelle loi ALUR, les propriétaires doivent être vigilent quant à la rédaction du congé donné au locataire en matière de bail d'habitation et se rapprocher de leur Conseil afin qu'il le rédige dans des termes et avec une motivation conforme aux exigences de la loi.

COMMERCE & CONTRATS

Sanction en cas de sous-estimation des charges locatives



Un arrêt de la Cour d'appel de Reims en date du 9 février 2018 est venu sanctionner la sous-estimation du montant des charges.

Dans le cadre d'un bail d'habitation, les charges qui doivent être payées par le locataire sont définies par le décret du 26 aout 1987 fixant la liste des charges récupérables (frais d'entretien des espaces verts ou encore des dépenses relatives à l'électricité des parties communes).

Si la régularisation annuelle fait apparaître un écart important entre le montant provisionné et le montant réel des charges dues, le locataire peut engager la responsabilité du propriétaire-bailleur et obtenir des dommages et intérêts pour le préjudice qu'il subit du fait de la sous-estimation de la provision.

(CA Reims 1ère chambre 9 février 2018 n°17/00714)



Sur le bail mobilité issu du projet de loi ELAN

Sur le bail mobilité issu du projet de loi ELAN

Le projet de loi ELAN (évolution du logement et aménagement numérique) prévoit la création d'un bail mobilité plus souple, de 1 à 10 mois pour faciliter la mobilité géographique et professionnelle, notamment des jeunes.

Soumis à des règles plus souples que la location meublée "classique", il vise la résidence principale du locataire pour laquelle, ni dépôt de garantie, ni solidarité entre colocataire ne pourra être sollicité. Ceci étant les règles relatives au cautionnement et au congé seront identiques aux règles régissant la location meublée.

IMMOBILIER & CONSTRUCTION



ACHAT D'UN BIEN IMMOBILIER EN LOCATION & INDÉCENCE

- Dans un arrêt rendu le 3 mai 2018, la cour de cassation a jugé que **l'indécence du logement acquis loué peut justifier l'annulation de la vente.**
- L'acquéreur peut obtenir la nullité pour erreur de l'achat d'un logement loué frappé, après la vente, d'une interdiction de louer pour défaut de respect du règlement sanitaire départemental (RSD).
- Pour accueillir l'action de l'acquéreur lésé, la cour de cassation devait dans un premier temps juger du caractère excusable ou non de l'erreur sur les qualités essentielles du bien.
- Dans le premier cas, l'indemnité était due alors que dans le second elle aurait été rejetée.
- En effet, l'erreur a été caractérisée d'excusable dans la mesure où l'acquéreur, en achetant un bien loué, entendait disposer de la pleine propriété du bien comprenant la possibilité de le mettre en location.
- La cour a par ailleurs précisé que l'acquéreur, société civile immobilière ayant pour objet l'acquisition, la location, l'édification, l'exploitation, la gestion et la cession d'immeubles, biens et droits immobiliers, n'avait pas la qualité de professionnelle.
- Cette précision permet d'exclure définitivement la faute ou négligence de l'acquéreur.



DROIT DE RECONSTRUIRE À L'IDENTIQUE

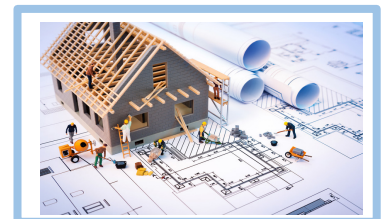
Dans une récente décision en date du 16 mai 2018, la Haute juridiction administrative vient rappeler l'incidence du dépôt du dossier de demande de permis de construire et précise les contours de droit de reconstruire à l'identique.

La Haute juridiction administrative rappelle que la circonstance que le dossier de permis de construire ne comporterait pas l'ensemble des documents exigés par les dispositions du code de l'urbanisme ou que les documents produits seraient insuffisants, imprécis ou comporteraient des inexactitudes, n'est, en principe, pas susceptible d'entacher d'illégalité le permis de construire accordé.

La cour précise que l'illégalité peut, cependant, être retenue dans le cas où les omissions, inexactitudes ou insuffisances entachant le dossier seraient de nature à fausser l'appréciation portée par l'autorité administrative sur la conformité du projet à la réglementation applicable.

Ensuite, le conseil d'État rappelle les contours du droit de reconstruction à l'identique.

Le juge précise que rien n'interdit au pétitionnaire de construire différemment dès lors que les travaux envisagés sont conformes aux règles d'urbanisme applicables.



Avoir une relation extraconjugale en cours de procédure de divorce

L'article 242 du Code civil prévoit que le divorce peut être demandé par l'un des époux lorsque des faits constitutifs d'une **violation grave ou renouvelée des devoirs et obligations du mariage** sont imputables à son conjoint et rendent intolérable le maintien de la vie commune. L'adultère constitue ainsi une véritable faute pouvant être invoquée au titre de l'article 242 du Code civil, constituant une violation grave du devoir de fidélité.

Attention toutefois, l'article 245 du Code civil prévoit que les fautes de l'époux qui a pris l'initiative du divorce n'empêchent pas d'examiner sa demande : en effet le conjoint qui invoque à son tour une faute de l'autre peut exercer une demande reconventionnelle en divorce et le juge pourra alors **prononcer le divorce aux torts partagés**.

Or, la Cour de cassation s'est récemment prononcée sur une **relation extraconjugale entretenue en cours de procédure de divorce**. Ainsi, le 11 avril 2018, la Cour de cassation rappelle qu'**avoir une relation en cours de divorce, même en réplique à celle entretenue par son conjoint, peut constituer une faute et donc entraîner un divorce aux torts partagés**.

Dans cette affaire, un mois après le départ de son mari du domicile conjugal, l'épouse s'était inscrite sur des sites de rencontre et installée avec un nouveau compagnon trois mois plus tard. L'épouse soutenait que la relation nouée l'avait été postérieurement à la découverte de la liaison entretenue par son mari et que cette relation ne pouvait donc pas constituer une faute. MAIS la Cour de cassation a confirmé que l'adultère de l'épouse constituait, comme celui de l'époux, une faute au sens des articles 242 et suivants du Code civil, dès lors qu'il est intervenu très rapidement après la séparation, pendant la procédure de divorce et ce au mépris de l'obligation de fidélité. Le divorce est ainsi prononcé aux torts partagés.



FAMILLE & PATRIMOINE



CALCUL PENSION ALIMENTAIRE

Rappel sur la fiscalité de la pension alimentaire

Tout parent séparé peut être confronté au sujet de la pension alimentaire, appelé dans les textes légaux « Contribution à l'entretien et à l'éducation des enfants ».

En effet, la fin du couple conjugal ne met pas fin au couple parental et à l'ensemble des obligations alimentaires et d'entretien à l'égard des enfants (frais alimentaires, d'hébergement, d'éducation, activités extrascolaires ...) et l'article 373-2-2 du Code civil prévoit alors le versement d'une telle pension et ces modalités. Mais quid des conséquences fiscales d'un tel versement ?

→ Concernant l'impôt sur le revenu :

- **Pour le parent débiteur : La pension versée et déductible des revenus** du parent qui la verse, à hauteur du montant de la pension. Par ailleurs, les dépenses en nature spontanées, complétant la pension initiale mensuelle (frais médicaux, frais de scolarité), sont déductibles sur justificatif
- **Pour le parent bénéficiaire de la pension : les sommes reçues sont imposables au titre de l'impôt sur le revenu** et doivent donc être déclarées dans la catégorie des pensions.

→ Concernant l'impôt sur la fortune :

- **Pour le parent débiteur : La pension alimentaire est déductible** pour sa valeur de capitalisation (montant total de la pension)
- **Pour le parent bénéficiaire : la pension n'est JAMAIS imposable au titre de l'impôt sur la fortune** (nouvellement IFI).



Le nouveau bulletin de paie arrive

Un arrêté est venu préciser une nouvelle présentation du bulletin de paie pour tenir compte notamment des allègements de charges et de la perspective de la retenue à la source. L'arrêté s'applique à compter du 13 mai 2017 et prévoit les modifications pour le 1^{er} octobre 2018 et le 1^{er} janvier 2019.

→ Les modifications applicables dès le 13 mai et à partir du 1^{er} octobre 2018 ;

Outre quelques changements de terminologie des rubriques, doit désormais être indiqué le montant des allègements dont les salariés bénéficient depuis le 1^{er} janvier 2018.

A la suite de la rubrique relative au montant du salaire « net payé en euro », figure une mention qui lui est liée : « dont évolution de la rémunération liée à la suppression des cotisations chômage et maladie » ; en pratique, son montant correspond à la différence entre les cotisations non versées et l'augmentation de la CSG.

A compter du 1^{er} octobre 2018, le calcul tiendra compte de la suppression des 0.95% de cotisation salariale d'assurance chômage restant due jusqu'à cette date.

→ Les modifications applicables à compter du 1^{er} janvier 2019 ;

A cette date, les conséquences de la fusion des régimes de retraite complémentaires ARRCO et AGIRC sont prises en compte.

Les modèles de bulletins différents pour les cadres ou les non-cadres s'effacent au profit d'un modèle unique, comportant l'indication des tranches 1 et 2 en retraite complémentaire. Seule la ligne de la contribution APEC est maintenue pour la population cadre.

Deux nouvelles rubriques apparaissent :

- La première mentionne le « net à payer avant impôt sur le revenu », complété par la ligne « dont évolution de la rémunération liée »
- La seconde : « impôt sur le revenu » fait apparaître la base de calcul de l'IR prélevé à la source, le taux de prélèvement ainsi que le montant de celui-ci. L'indication du montant net versé au salarié vient enfin.

Licenciement pour inaptitude : il est important de solliciter le médecin du travail sur le reclassement mais cela n'est pas suffisant

« Si les réponses apportées par le médecin du travail postérieurement au constat d'inaptitude, sur les possibilités éventuelles de reclassement du salarié déclaré inapte, concourent à la justification par l'employeur de l'impossibilité de remplir cette obligation, elles ne dispensent pas cet employeur de toute recherche de reclassement », tel est l'enseignement apporté par la Cour de cassation dans cet arrêt du 3 mai 2018.

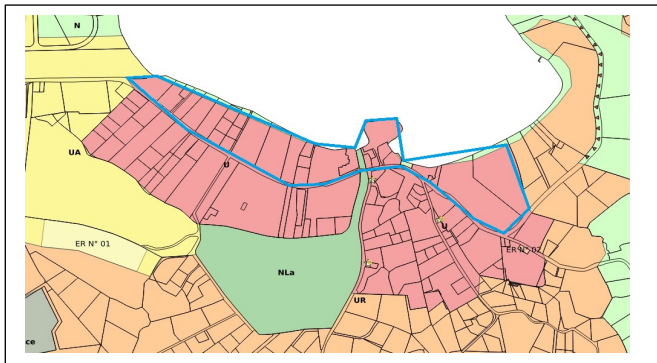
En l'espèce, l'employeur avait, postérieurement à l'avis d'inaptitude, sollicité le médecin du travail afin d'être éclairé précisément sur l'existence d'activités ou de tâches compatibles avec l'état de santé du salarié. A la suite de la réponse négative du médecin du travail, l'employeur avait procédé au licenciement pour inaptitude et impossibilité de reclassement du salarié. Pour l'employeur, la réponse négative du médecin du travail suffisait à justifier l'impossibilité de reclassement. Cependant, la lettre de licenciement indiquait clairement que l'employeur s'était dispensé de toute recherche de reclassement préalable au licenciement pour inaptitude. Il s'en remettait à l'avis du médecin du travail en estimant ne pas pouvoir proposer un reclassement, sans même identifier des postes susceptibles d'être proposés au sein du groupe ou même tenter d'identifier une solution de reclassement. Les juges en ont alors déduit que l'employeur n'avait pas respecté son obligation de reclassement et que le licenciement était, par conséquent, dépourvu de cause réelle et sérieuse.

Cass. Soc. 3 mai 2018, n° 17-10.234.

La solution aurait donc été différente si l'employeur avait, avant de solliciter de nouveau le médecin du travail, recherché dans le groupe des postes disponibles et justifié ces recherches par l'envoi de courriers par exemple.

NB : à noter qu'une autre solution est désormais envisageable dans ce cas de figure : demander au médecin du travail de mentionner sur l'avis d'inaptitude l'un des deux cas de dispense de reclassement prévus par le code du travail (C. trav. Art. L1226-2-1 et L. 1226-12) :

- « L'état de santé du salarié fait obstacle à tout reclassement dans un emploi »
- « Tout maintien du salarié dans un emploi serait gravement préjudiciable à sa santé »



Prescription de la procédure de révision de la carte d'urbanisme de Saint-Barthélemy

→ Par **délibération du 4 mai 2018**, le Conseil Territorial de Saint-Barthélemy a décidé, en son article 1er, de **prescrire la révision de la carte d'urbanisme**, conformément à l'article 25 du Code de l'urbanisme de Saint-Barthélemy.

Ainsi, les modalités de concertation pendant la phase d'élaboration sont les suivantes :

- Le public, les professionnels de l'urbanisme, de l'architecture et de l'environnement et les associations pourront faire parvenir leurs propositions et leurs observations sur un registre public mis en place à l'Hôtel de la Collectivité pendant les heures d'ouverture, par lettre recommandée avec accusé de réception postale ou sur le site internet de la Collectivité ;
- Sur rendez-vous le lundi matin de 8h à 12h, le service chargé de l'urbanisme reçoit toute personne demandant à faire part de ses observations. Avant le début de l'entretien, le demandeur porte sur une fiche ses nom, prénom, date de naissance, adresse et signature ; il indique l'objet de sa demande ;
- Des réunions de travail ou d'information pourront être organisées par le Président ;

À l'issue de l'élaboration de la révision, le projet de révision de la carte d'urbanisme sera tenu à la disposition du public dans les conditions définies par l'article 23 du Code de l'urbanisme de Saint-Barthélemy ;

La délibération sera affichée en collectivité pendant toute la durée d'élaboration de la carte d'urbanisme.



Protection des données par le RGPD : quel intérêt pour le particulier ?

La protection des données personnelles a été renforcée par le **règlement général sur la protection des données** (règlement de l'Union européenne applicable dès le 25 mai 2018 dans tous les États membres).

Quels sont les droits pour les particuliers ?

→ **Droit d'accès aux données personnelles** : la personne a le droit d'obtenir du responsable du traitement la confirmation que des données à caractère personnel le concernant sont ou ne sont pas traitées et, lorsqu'elles le sont, l'accès aux dites données à caractère personnel ainsi qu'à différentes informations dont notamment les finalités du traitement, le droit d'introduire une réclamation ou l'existence du droit à rectification.

→ **Droit de rectification et droit à l'effacement (droit à l'oubli)** : la personne a le droit une rectification des données la concernant si elles sont inexactes et, dans certaines conditions, pourra même obtenir l'effacement de ses données personnes.

→ **Droit à la portabilité des données** : les personnes concernées ont le droit de recevoir les données à caractère personnel les concernant et d'en obtenir la transmission à un autre responsable du traitement.

→ **Droit d'opposition** : la personne concernée peut s'opposer au traitement des données personnelles la concernant y compris des données destinées à un profilage.

Quels sont les recours possibles ?

La particulier pourra, dans un premier temps, saisir l'autorité de contrôle, à savoir la CNIL, d'une réclamation.

La personne concernée pourra également engager une action en justice contre le responsable du traitement et ce, devant les juridictions de l'État membre dans lequel le responsable dispose d'un établissement ou devant les juridictions de l'État membre dans lequel la personne concernée à sa résidence habituelle.

Enfin, les **actions de groupe** sont envisageables dans la mesure où il est possible pour la personne concernée de mandater une association dont les objectifs statutaires sont la protection des droits et des libertés des personnes et notamment des données personnelles.

Parce que la réglementation, tant fiscale qu'immobilière, se complexifie, pensez à confier vos transactions immobilières à un professionnel de confiance

Le CABINET Céline CARSLADE, membre de l'Association des Avocats Mandataires en Transactions Immobilières (AAMTI), vous assiste lors de vos transactions immobilières que vous soyez acquéreur ou vendeur. Grâce à ce statut, il vous accompagne de près dans vos différents projets immobiliers, tant à SAINT-BARTH qu'en Métropole. A ce titre, le cabinet propose notamment des biens immobiliers, la plupart de luxe, qu'il sera honoré de vous présenter.

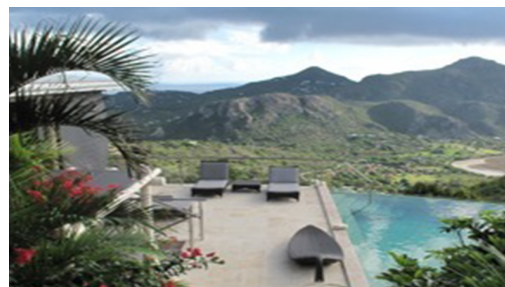
AVANTAGES

- Une **assistance** tout au long de la transaction
- Une **sécurisation** juridique de votre transaction
- Une prise en charge globale de vos problématiques fiscale (**complexité juridique et fiscale multiculturelle**), administrative et juridique (en droit national et international)
- Des échanges soumis au secret professionnel
- Une parfaite **indépendance et transparence** de l'avocat conformément au code de déontologie des avocats
- Des négociations en cabinet d'avocat



Villa
Elegance and
Modernity

Cette villa dispose d'un salon moderne s'ouvrant sur la terrasse et la piscine, d'une salle à manger, d'une cuisine moderne et bien équipée ainsi que de deux chambres avec salle de bain privative. Cette villa propose un mobilier contemporain et élégant, un design soigné.



Villa nomade
à Lurin

Cette villa située à Lurin, à Saint-Barthélemy comprend : 5 chambres sur plusieurs niveaux, un salon, une salle à manger, Une cuisine, un salon d'extérieur, une laverie, un coin Barbecue, un salon d'extérieur sous gazebo. Un solarium, une piscine un Jacuzzi, des places de parking. De nombreux panneaux solaires.



Château XVIIIe

Région

Toulousaine

Superbe château du XVIIIème dans un parc de 24 hectares comprenant un lac de 7 Ha environ, un relais de chasse réhabilité en habitation, des communs de belle facture, des installations hippiques avec un appartement et d'une maison de Gardien.

Céline CARSALADE

Avocat associé

Meriem HOUANI

Avocat collaborateur

Anne-Sophie

BRUNET

Avocat collaborateur

Océane FRANCOISE-

COURBIERE

Collaborateur du notariat



CELINE CARSALADE

AVOCAT • LAW FIRM • ST BARTH • TOULOUSE

CABINETDETOULOUSE:

76 ALLEE JEAN-JAURES
31000 - TOULOUSE

Téléphone : 05 62 18 09 66

CABINETDESANT-BARTHELEMY:

FLAMANDS – BP 1242
97133 SAINT-BARTHELEMY

Téléphone : 05 90 87 78 48
Portable : 06 90 38 11 30
Télécopie : 05 90 52 84 29

From the US :
Tel : 011 590 590 87 87 78 48
FAX : 011 590 590 52 84 29