

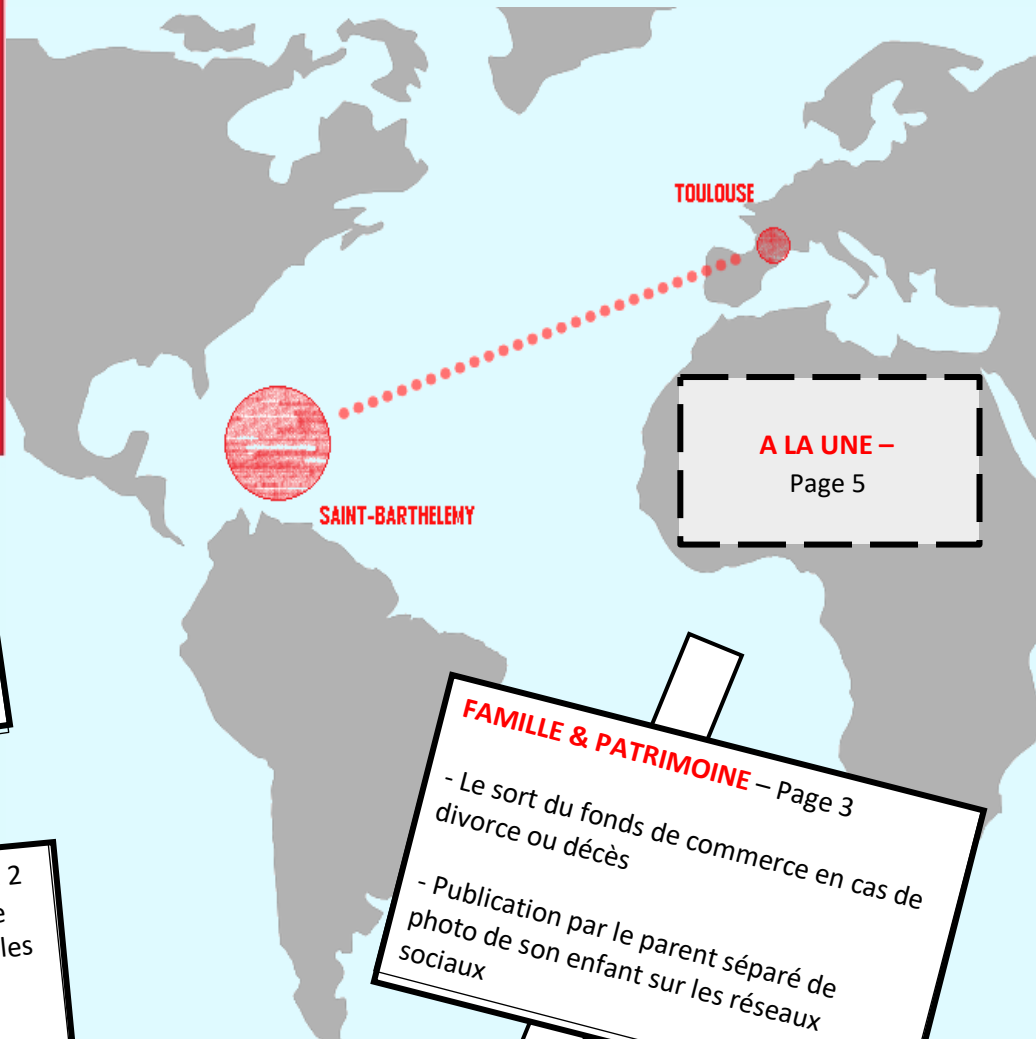
Le PETIT juriste de Saint-Barth, c'est l'actualité mensuelle de tout ce qu'il ne fallait pas manquer en droit ces dernières semaines.

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.23 | JUILLET 2018

LE PETIT JURISTE DE SAINT-BARTH



A LA UNE –
Page 5

COMMERCE & CONTRAT – Page 1

- bail commercial : destruction de la chose louée par cas fortuit
- responsabilité de plein droit d'une agence de voyage
- bail commercial : les effets du congé irrégulier

IMMOBILIER & CONSTRUCTION – Page 2

- Le sous-locataire de bonne foi dispose d'un droit personnel au maintien dans les lieux
- DROIT DE L'URBANISME : nouveau décret

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

- Le sort du fonds de commerce en cas de divorce ou décès
- Publication par le parent séparé de photo de son enfant sur les réseaux sociaux

SOCIAL – Page 4

- Quelques précisions sur la protection des données
- Mise en examen pour complicité de harcèlement moral de deux dirigeants de France télécom
- La ministre du travail signe la charte LGBT



Bail commercial : destruction de la chose louée par cas fortuit

→ L'incendie qui se déclare dans les locaux d'un colocataire et dont la cause n'est pas déterminée ne caractérise pas un cas fortuit.

Un incendie se déclare dans une salle de spectacle et se propage dans les locaux voisins exploités par deux sociétés commerciales. Les choses louées étant détruites au sens de l'article 1722 du Code civil, la bailleuse notifie la résiliation de plein droit du bail à chacune de ces deux sociétés.

La bailleuse et ses assureurs sont assignés par les deux sociétés en indemnisation des troubles de jouissance subis. La cour d'appel rejette les demandes des deux sociétés au motif que la cause de l'incendie est indéterminée. Elle en déduit par application de l'article 1722 du Code civil que la bailleuse est exonérée de tout dédommagement.

La Cour de cassation casse et annule au motif que la Cour d'appel a violé :

- L'article 1722 du Code civil, par fausse application : **l'incendie qui se déclare dans les locaux d'un colocataire et dont la cause n'est pas déterminée ne caractérisant pas un cas fortuit ;**
- L'article 1719 du Code civil, par refus d'application : **le bailleur étant responsable envers les autres locataires des troubles de jouissance du fait de l'incendie.**

Au cours du bail, si la chose louée est détruite par cas fortuit, que la destruction soit totale ou partielle, il n'y a lieu à aucun dédommagement par application de l'article 1722 du Code civil. Encore faut-il qu'il y ait bien cas fortuit, à savoir que la destruction ou la perte de la chose louée ait pour origine un événement indépendant de la volonté des parties et ne pouvant être imputé à aucune d'elles. Or selon la Cour de cassation, la cause d'un incendie non déterminée ne caractérise pas un cas fortuit. Cette notion de cas fortuit est proche de celle de force majeure, à telle enseigne que le nouvel article 1218 du Code civil (depuis l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats) a supprimé la référence au cas fortuit et ne mentionne que la force majeure.

Cass. 3^e civ. 12 juillet 2018, n° 17-20.696.

COMMERCE & CONTRATS

Responsabilité de plein droit d'une agence de voyages

→ L'agence de voyages est responsable de plein droit à l'égard de l'acheteur de la bonne exécution des obligations résultant du contrat, que ce contrat ait été conclu à distance ou non.

Des clients réservent auprès d'une agence un circuit touristique en Argentine le 12 novembre 2014 et, le 21 novembre 2014, l'agence les informe d'une augmentation du prix payé, due à une modification du cours du dollar.

Contestant cette hausse et faisant état de divers désagréments en raison de l'annulation d'une excursion et du retard du vol retour, les clients assignent l'agence en paiement du supplément de hausse tarifaire, du préjudice d'agrément et du préjudice financier résultant du retard.

Le juge de proximité rejette les demandes mais la Cour de cassation casse le jugement au motif que le juge n'a pas recherché si le contrat déterminait les modalités précises du calcul du prix de vente en cas de variation du taux de change. La Cour de cassation rappelle au visa de l'article L211-16 du code du tourisme, que l'agence est responsable de plein droit de la bonne exécution des obligations résultant du contrat, que ce contrat ait été conclu à distance ou non et que ces obligations soient à exécuter par elle-même ou par d'autres prestataires de services

Cass. 1^{ere} civ. 27 juin 2018, n°17-14.051.



Bail commercial : les effets du congé irrégulier

Un preneur assigne une SCI bailleuse en annulation du congé que celle-ci lui a délivré avec refus de renouvellement et sans offre d'indemnité d'éviction. Condamnée au paiement d'une indemnité d'éviction, la SCI bailleuse se pourvoit en cassation.

→ La Cour de cassation confirme l'analyse de la Cour d'appel selon laquelle **la nullité du congé ne prive pas le preneur de son à indemnité d'éviction.**

Cass. 3^e civ. 28 juin 2018, n° 17-18.756.

IMMOBILIER & CONSTRUCTION

LOI DE 1948
DROIT DE MAINTIEN
DANS LES LIEUX



Le sous-locataire de bonne foi dispose d'un droit personnel au maintien dans les lieux

→ La veuve du locataire en titre qui n'a jamais vécu dans le logement n'est pas redevable d'une indemnité d'occupation car elle n'a pas la qualité d'occupante, en revanche, au décès du locataire, la sous-locataire a perdu cette qualité pour devenir une occupante bénéficiaire du droit au maintien dans les lieux, indépendamment des droits du locataire principal.

En l'espèce M. Z, avait donné en sous-location l'appartement qu'il avait lui-même pris à bail à Mme A, laquelle avait fait reconnaître en justice que cette sous-location était régie, comme la location principale, par la loi du 1er septembre 1948. M. Z étant décédé, le bail dont il était titulaire s'est trouvé de plein droit résilié et les propriétaires du logement ont voulu obtenir l'expulsion de la veuve de M. Z et celle de Mme A ainsi que leur condamnation à leur payer une indemnité d'occupation, considérant que l'une et l'autre étaient occupantes de leur bien sans droit ni titre. La cour d'appel leur a répondu que Mme Z était, en effet, sans droit sur le logement mais que non occupante des lieux elle n'était pas redevable d'une indemnité d'occupation, et qu'en revanche, Mme A occupante de bonne foi disposait d'un droit au maintien dans les lieux.

Au visa des articles 4 et 5 de la loi du 1^{er} septembre 1948, la Cour de cassation est venue approuver cette analyse.

Cette décision s'inscrit dans la ligne d'anciens arrêts qui reconnaissent déjà au sous locataire un droit personnel résultant de la loi elle-même et indépendant des droits que pouvait avoir le locataire principal.

Cass. 3e civ., 14 juin 2018, n° 17-12.512.

DROIT DE L'URBANISME : nouveau décret

Le décret du 17 juillet 2018 intègre le nouveau dispositif législatif et son ambition première de réduire les recours formés à l'encontre des autorisations d'urbanisme.

Les principaux apports du décret sont :

→ La **nouvelle compétence du juge administratif, autorisé à délivrer un certificat de non recours** : toute personne peut solliciter la délivrance d'un certificat de non opposition contre l'autorisation d'urbanisme ou contre le jugement portant sur une décision d'urbanisme ; ce document attestera de l'absence de recours contre cette autorisation d'urbanisme, ou à défaut, indiquera la date de dépôt du recours contre cette décision.

→ La **mise en œuvre d'un délai de jugement obligatoire** : à présent, les juridictions de première instance et d'appel devront statuer dans un délai de dix mois sur le recours contre le permis d'aménager un lotissement ou contre le permis de construire un bâtiment comportant plus de deux logements. Le législateur n'a donc réduit les délais de jugement en considérant que certain projet ne devait pas être trop affectés par les contestations judiciaires qu'ils connaissent.

→ **Renforcement des règles de recevabilité de la requête déposée devant la juridiction administrative.** Le législateur est venu renforcer les conditions de recevabilité du recours déjà existante. La requête dirigée contre l'autorisation d'urbanisme devra être impérativement accompagnée d'un acte établissant le caractère régulier de l'occupation par l'occupant ou de l'acte de propriété du requérant (contrat de bail, acte de propriété...). Les associations devront quant à elles produire leurs statuts accompagnés du récépissé de déclaration en préfecture.

→ La **limitation des moyens nouveaux en cours d'instance** ; appelé cristallisation des moyens, ce mécanisme limite la possibilité pour les parties d'invoquer des moyens nouveaux tout au long de l'instance. Avant l'entrée en vigueur du décret, les parties étaient informées au moins un mois avant la date de la cristallisation. A présent, un délai fixe de deux mois à compter de la communication aux parties du premier mémoire en défense, délai à compter plus aucun moyen nouveau ne pourra être invoqué à peine d'irrecevabilité.

→ La **modification des mentions obligatoires dans les autorisations de construire.** L'autorisation de construire et la décision de non opposition à déclaration devra mentionner la date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt de la demande.

→ La **limitation de la durée de contestation de l'autorisation de construire.** Le décret réduit le délai permettant de contester une autorisation de construire, lorsque la construction est déjà achevée. Ce délai passe donc de un an à six mois à compter de l'achèvement des travaux.



Le sort du fonds de commerce en cas de divorce ou décès

Lorsque les époux sont mariés sous le régime de la communauté de biens pour l'avoir choisi contractuellement ou s'être mariés sans contrat et qu'un fonds de commerce est exploité ; quel est le sort de ce dernier en cas de liquidation dans le cadre d'un divorce ou du règlement d'une succession ?

Le principe fondamental à retenir est l'unité du fonds de commerce : il n'est pas divisible. En cas de liquidation du régime matrimonial pour cause de divorce ou de décès, le **partage en nature consiste à attribuer le fonds de commerce à l'un des époux**, lequel verse alors à son époux une soulte à ce titre. La valeur du fonds est fixée au jour du partage.

Lorsque le montant de la soulte est trop important pour être supporté par l'un des époux, il peut être décidé d'un **partage par licitation du fonds de commerce** : il s'agit alors d'un acte volontaire de vente aux enchères pour laquelle le produit est réparti entre les deux époux.

Les époux ont par ailleurs la possibilité de prévoir qu'en cas de survivance de l'un d'eux, l'autre pourra se voir attribuer préférentiellement le fonds de commerce :

- Si le fonds est un bien commun, à charge de verser une indemnité à la communauté sauf dans le cas de l'existence d'une clause de préciput qui permet de prélever sur la communauté avant tout partage et sans indemnité.
- Si le fonds est un bien propre, il peut également exister une clause de prélèvement contre indemnité appelée clause commerciale ou une clause de prélèvement à titre gratuit.

Une autre question importante à soulever est le cas où le fonds de commerce est exploité dans un bien immobilier soumis à un régime différent :

- Le fonds de commerce est un propre de l'un des époux et l'immeuble un propre de l'autre époux : l'immeuble retourne dans le patrimoine de son propriétaire ; le fonds subsiste mais doit être exploité dans un autre bien.
- Le fonds de commerce est un bien commun exploité dans un bien propre de l'un des époux : l'immeuble retourne dans le patrimoine de son propriétaire sans bail sauf stipulation exprès.
- Le fonds de commerce est un fonds propre exploité dans un immeuble commun : le fonds retourne dans le patrimoine de son propriétaire, accompagné de son droit au bail.



Publication par le parent séparé de photo de son enfant sur les réseaux sociaux

Facebook, Instagram, Twitter, les réseaux sociaux font aujourd'hui partie de notre quotidien, pourtant il n'est pas anodin de publier des photos de ses enfants sur les réseaux sociaux.

La Cour d'appel de Paris a dû se prononcer le 9 février 2017 sur de telles publications et a fait droit à la demande de la mère **interdisant à chacun des parents de diffuser des photos des enfants sur tous supports sans l'accord de l'autre parent** ; afin de respecter l'exercice conjoint de l'autorité parentale pour les décisions à prendre dans l'intérêt de l'enfant. La Cour donne ainsi une importance toute particulière à cette pratique fréquente, admettant implicitement que **le fait pour un parent de diffuser une photo de son enfant sans l'accord de l'autre est contraire à l'intérêt de l'enfant**.

En cas de séparation des parents, tous les actes ne requièrent pas l'accord des deux parents, cela serait techniquement impossible. Mais ici, la Cour fait de la publication des photos des enfants sur les réseaux sociaux ou autres supports un acte non usuel, nécessitant l'accord de deux parents. Les actes usuels étant des actes de faible gravité, de la vie quotidienne, qui s'inscrit dans la continuité de la vie de l'enfant et n'engage pas son avenir.

Il peut également arriver qu'un parent séparé décide, sans l'accord de l'autre, d'ouvrir un compte au nom de son enfant mineur sur un réseau social tel que Facebook ou Instagram. La Cour d'appel d'Aix en Provence s'est prononcée sur cette question, par arrêt du 2 septembre 2014 et a condamné la mère de l'enfant à clôturer le compte dans les 10 jours. D'ailleurs la Cour d'appel d'Agen avait, par arrêt du 16 mai 2013, constaté qu'une telle pratique était de nature à mettre l'enfant en danger.

Le projet de loi du 14 mai 2018 pourrait mettre fin à ces contentieux, instaurant une **majorité numérique**, c'est-à-dire un âge à partir duquel le mineur n'a plus besoin d'une autorisation parentale pour ouvrir un compte sur les réseaux sociaux, **fixée à 15 ans**.



Quelques précisions sur la protection des données

La Cour de cassation, dans un arrêt du 13 juin 2018, vient apporter quelques précisions relatives à la mise en œuvre des règles sur la protection des données personnelles, qui ont un impact très important sur les relations de travail.

En l'espèce, une compagnie aérienne a mis en place un outil informatique nommé « main courante divisions de vols ». Ce traitement de données a été déclaré à la CNIL et a pour finalité de permettre un suivi de l'activité journalière et de permettre un passage de consignes entre les cadres de permanence des sites des aéroports.

→ Le syndicat des pilotes d'Air France faisait valoir que, pour considérer que la collecte des données est loyale, il faut que, préalablement à la création d'un événement, les salariés en soient prévenus. Il estimait que l'information par un mémo circularisé n'était pas suffisante.

La Cour de cassation juge **qu'une information globale comme celle de l'espèce est suffisante et qu'il n'est pas nécessaire que les salariés soient prévenus individuellement et systématiquement de la création d'un événement et donc de la collecte des données.**

→ Le syndicat affirmait également que la finalité de l'application avait été modifiée car la déclaration à la CNIL affirmait que la finalité était de suivre l'activité journalière des salariés et de faire passer des consignes mais les données collectées avaient été utilisées par l'employeur dans le cadre d'un contentieux prud'homal.

La Cour de cassation considère que **cela n'entraîne pas un changement de finalité, notamment parce que les services RH disposaient d'autres outils qui avaient permis de collecter ces mêmes données à des fins disciplinaires.**

→ Le syndicat faisait encore valoir que l'application recensait un certain nombre de données sensibles, dont des arrêts de travail.

Les juges ont répondu que, **dès lors que le motif de l'absence n'est pas mentionné, il ne s'agit pas d'une information sur la santé des salariés et qu'elle ne constitue pas une donnée sensible.**

Cass. soc. 13 juin 2018, n° 16-25.301.

Mise en examen pour complicité de harcèlement moral de deux dirigeants de France Télécom

A la suite de la vague de suicides de 2008 à 2009, la fédération syndicale Sud PTT avait porté plainte contre la société et certains de ses cadres dirigeants. Cette plainte visait à dénoncer la mise en place, dans le cadre des plans NEXT et ACT, d'une nouvelle politique de gestion des ressources humaines ayant pour objet le départ de 22 000 salariés. Cette politique avait eu pour effet, selon les plaignants, de « déstabiliser le personnel, de créer un climat anxieux et de provoquer plusieurs suicides et arrêts de travail ».

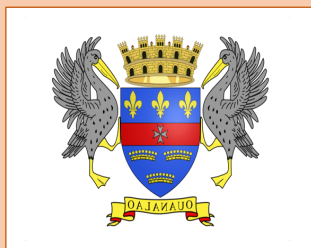
La société et trois de ses dirigeants sont mis en examen pour harcèlement moral en juillet 2012 et 4 autres pour complicité de harcèlement moral en décembre 2014. Deux d'entre eux tentent de faire annuler leur mise en examen pour complicité au motif que, parmi les victimes identifiées dans cet acte, certaines « ne relevaient pas ou plus de leur autorité hiérarchique ».

Mais la Cour de cassation rejette : il existe bien des indices graves ou concordants à l'encontre des deux dirigeants montrant qu'indépendamment de leur rôle spécifique de direction d'un service, ils avaient activement contribué à l'efficacité, pour l'ensemble du groupe, du plan ACT, qui avait créé un climat d'insécurité permanent pour tout le personnel et ainsi « facilité la préparation et la consommation des délits de harcèlement moral ». Ainsi, le fait que certains salariés identifiés comme victimes ne relèvent pas de la direction des deux dirigeants importe pas.

Cass. 5 juin 2018.

La ministre du travail signe la charte LGBT

Le 23 juillet 2018, la ministre du travail, Muriel Pénicaud, a signé en présence de représentants d'entreprises (notamment IBM, Casino, Randstad) la charte de l'Autre Cercle, une association de professionnels LGBTI. Cette charte liste les bonnes pratiques que les organisations, notamment les entreprises, doivent adopter pour **lutter contre les discriminations liées à l'orientation sexuelle des salariés.** Parmi les engagements, créer un environnement inclusif pour les collaborateurs LGBTI ou encore veiller à une égalité de droit et de traitement entre tous les collaborateurs. Cette charte a pour objectif d'inciter les services RH à inclure la thématique des personnes LGBTI dans le cadre de leur politique de diversité pour s'assurer que leurs pratiques ne soient pas discriminantes.



Délibération du Conseil territorial

- Le Conseil territorial a voté la **modification du Code de la route**. Aucune modifications majeures n'apparaissent : il s'agit, pour l'essentiel, de mises à jour et adaptations.
- Le Conseil territorial a également voté des **modifications mineures relatives à la réglementation de l'activité des taxis et la grille tarifaire**.
- La principale nouveauté vient de **l'adoption d'un règlement intérieur du personnel territorial de la Collectivité de Saint-Barthélemy**, fixant la base des dispositions encadrant l'activité du personnel territorial et facilitant l'application du statut de la fonction publique territoriale, notamment en matière d'organisation du travail, d'hygiène et de sécurité, de règles de vie dans la collectivité, de gestion du personnel, de discipline et de mise en œuvre du règlement.

Délibérations du Conseil exécutif

- Le Conseil exécutif a donné un **avis favorable au projet de décret portant revalorisation du revenu de solidarité** en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à la Réunion, et dans les collectivités de Saint-Barthélemy, Saint-Martin et Saint-Pierre et Miquelon.
- Le Conseil exécutif a également donné un **avis favorable au projet de décret portant suppression de commissions administratives à caractère consultatif**.

Saint-Barthélemy : annulation d'une décision de la Collectivité par le Tribunal Administratif.

L'article 139 du code des contributions de SAINT-BARTHELEMY institue la taxe d'élimination des déchets, exigible à compter du 1er janvier de l'année d'imposition.

Cette disposition, entrée en vigueur au 1er janvier 2015, prévoyait que la taxe est due par les seules personnes physiques ou morales propriétaires d'une propriété bâtie ou d'un navire tenant lieu d'habitation.

Or la Collectivité réclamait cette taxe à toutes les personnes physiques ou morales exerçant une activité commerciale ou artisanale qu'elles soient propriétaires ou non.

Le Tribunal a donc condamné la Collectivité en considérant que le requérant n'était pas propriétaire d'une propriété bâtie ou d'un navire tenant lieu d'habitation au 1er janvier 2015.

En réalité le prestataire non producteur de déchet n'avait pas à verser de contribution à l'élimination des déchets.

L'action en répétition de l'indu a donc été favorablement reçue et le remboursement de l'administré est intervenu.



TRIBUNAUX ADMINISTRATIFS
DE LA GUADELOUPE,
SAINT-BARTHÉLEMY
ET SAINT-MARTIN

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

Le CABINET Céline CARSALADE, 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.

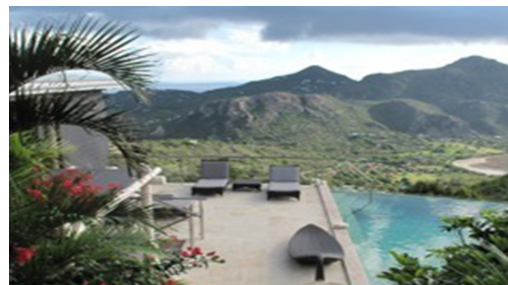
AVANTAGES

- 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

R é g i o n

T o u l o u s a i n e

Superbe château du XVIIème 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 CARSLADE

Avocat associé

Meriem HOUANI

Avocat collaborateur

Anne-Sophie

BRUNET

Avocat collaborateur

Océane FRANCOISE-

COURBIERE

Collaborateur du notariat



CELINE CARSLADE

AVOCAT • LAW FIRM • ST BARTH • TOULOUSE

TOULOUSE

CABINET DE TOULOUSE :

76 ALLEE JEAN-JAURES
31000 - TOULOUSE

Téléphone : 05 62 18 09 66

SAINT-BARTHELEMY

CABINET DE SAINT-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