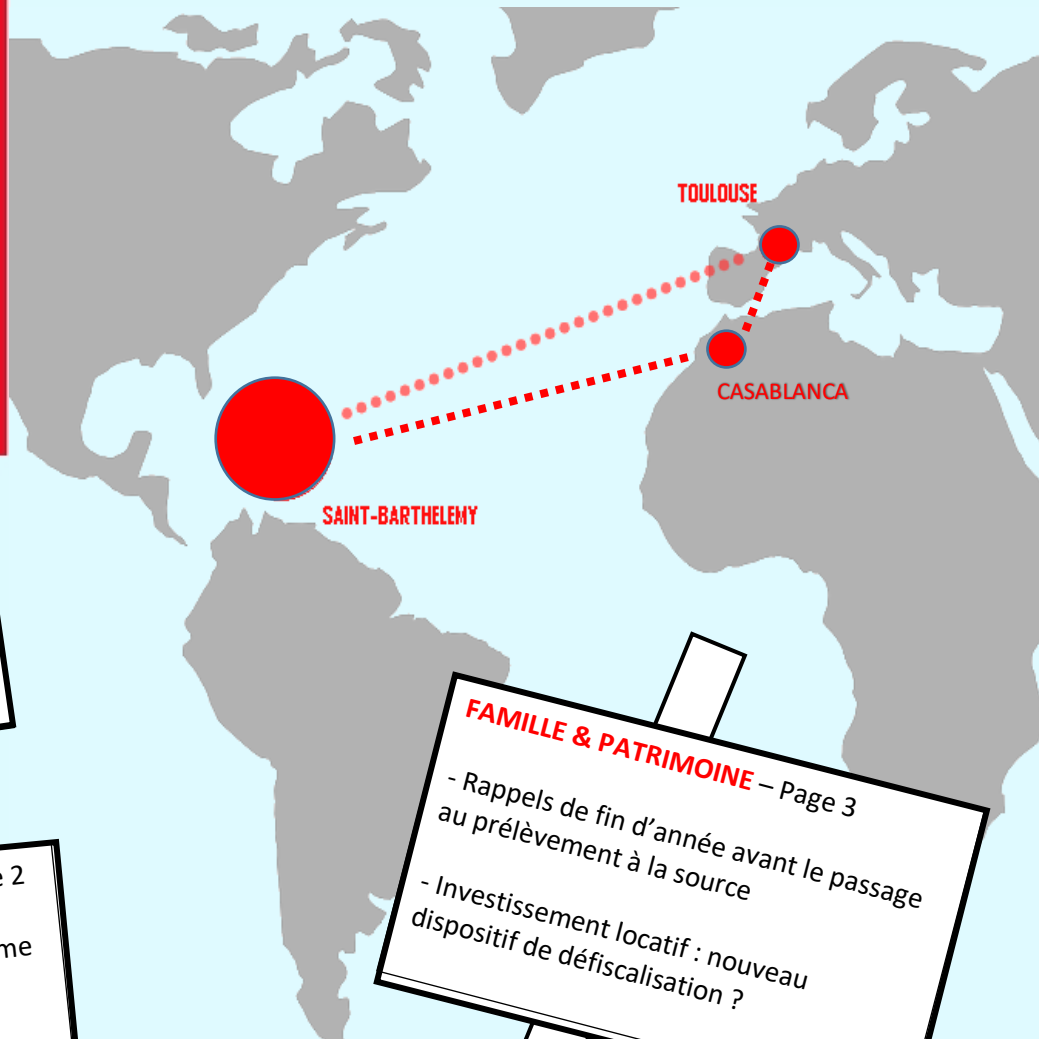


Le PETIT juriste de Saint-Barth, c'est l'actualité mensuelle de tout ce qu'il ne fallait pas manquer en droit ces dernières semaines.

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.

LE PETIT JURISTE DE SAINT-BARTH



COMMERCE & CONTRAT – Page 1

- Inexactitude de la superficie d'un bien immobilier : responsabilité du notaire
- Précision sur la publicité foncière et son seul objectif de garantir l'opposabilité aux tiers.
- Trouble du voisinage

IMMOBILIER & CONSTRUCTION – Page 2

- Loi ELAN (loi logement 2018) – Réforme du Droit immobilier

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

- Rappels de fin d'année avant le passage au prélèvement à la source
- Investissement locatif : nouveau dispositif de défiscalisation ?

SOCIAL – Page 4

- La Cour de cassation valide le travail du dimanche lorsqu'il s'agit de "l'évolution des habitudes de consommation"
- Faute inexcusable de l'entreprise utilisatrice en cas d'absence de formation renforcée.

Inexactitude de la superficie d'un bien immobilier :
Responsabilité du notaire

Il est évident que le notaire en charge d'une vente ne peut être responsable des conséquences d'un fait dont il n'a pas eu connaissance, il lui appartient en revanche, lorsque les éléments dont il dispose lui permettent de déceler des difficultés ou de douter de l'exactitude des déclarations des parties ou de la clarté d'une situation, de procéder à des investigations complémentaires ou au moins d'interroger les parties pour les conseiller au mieux et assurer l'efficacité de son acte.

En l'espèce, l'acquéreur d'un bien immobilier en copropriété a découvert à l'occasion de sa revente qu'il présentait une moindre superficie. Or les contradictions apparaissant dans les surfaces et dans la description du bien. Le notaire aurait du douter de l'exactitude de la surface déclarée par le vendeur et interroger les parties sur ces incohérences apparentes.

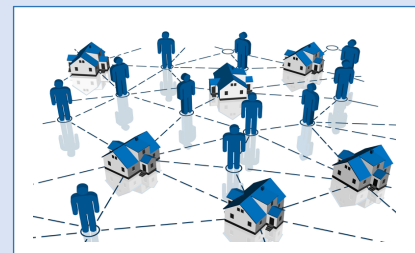
La Cour d'appel de Paris a retenu que l'acquéreur, par manque de conseil du notaire, avait alors perdu une chance certaine de découvrir la surface du lot vendu mentionnée dans le certificat *Loi Carrez* et ainsi perdu une chance de pouvoir discuter son prix d'achat.

Précision sur la publicité foncière et son seul objectif
de garantir l'opposabilité aux tiers.

Dans un arrêt du 18 octobre 2018, la troisième chambre civile de la Cour de cassation est venue rappeler que la publicité foncière vient simplement garantir l'opposabilité aux tiers d'un acte constitutif, translatif ou extinctif de droits réels immobiliers, si bien qu'elle ne saurait être constitutive de droits.

En l'espèce, la Cour est venue rappeler que des références cadastrales erronées ne sauraient venir remettre en cause l'assiette du droit de propriété.

Cour de cassation, 3ème chambre civile du 18 octobre 2018.



TROUBLES DU VOISINAGE ET DELAI DE PRESCRIPTION

Nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage, excédant les inconvénients normaux du voisinage.

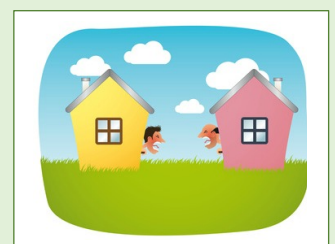
En l'espèce, un propriétaire prétendait subir un trouble anormal du voisinage résultant de nuisances générées par l'activité du locataire d'un terrain voisin, en l'espèce par une société Groupement logistique du froid.

D'abord, la Cour de cassation est venue rappeler que l'action pour troubles anormaux du voisinage constitue une action en responsabilité civile délictuelle et non une action immobilière réelle.

Partant de là, elle a ensuite rappelé les dispositions de l'ancien article 2270-1 du Code civil qui rappelle que cette action est soumise à une prescription de dix ans.

Cela étant et depuis l'entrée en vigueur de la loi du 17 juin 2008, le nouveau délai de prescription de droit commun de l'action en justice et donc de l'action en responsabilité civile délictuelle pour troubles anormaux du voisinage est de 5 ans.

Cour de cassation, 2^{ème} chambre civile, 13 septembre 2018, n°17-22.474.



Loi ELAN (loi logement 2018) – Réforme du Droit immobilier

2014 Loi ALUR, 2018 Loi ELAN : une nouvelle fois le droit immobilier fait l'objet de toutes les attentions et devrait bénéficier de nouvelles dispositions. Le texte du projet de Loi Évolution du Logement et Aménagement Numérique (ELAN) a été présenté en Conseil des ministres le 4 avril 2018 ; fait l'objet d'une étude de la Commission paritaire le 16 septembre 2018 et voté le 3 octobre par l'Assemblée Nationale.

Notons les trois axes majeurs de ladite loi et ses mesures principales :

1. « Construire mieux et moins cher » notamment par la facilitation de la vente de terrains en zones tendues pour libérer du foncier en créant un abattement fiscal sur les plus-values immobilières ;

→ **Urbanisme** : objectif de simplification des procédures de construction de logement et de transformation des bureaux vides en logements. Code de l'urbanisme largement concerné :

- En cas d'annulation d'un PLU, nouveau terme d'application de l'ancien POS : Le POS redevient applicable pendant une durée de deux ans à compter de l'annulation et qu'il ne « peut faire l'objet d'aucune procédure d'évolution pendant cette période ». Au terme de cette période, si la commune ou l'interco ne s'est toujours pas dotée de PLU ou de carte communale, c'est le règlement national d'urbanisme qui s'applique.
- Le texte facilite les constructions dans les zones agricoles et forestières des PLU notamment, lorsque les bâtiments sont « nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ».

→ **Loi Littoral** :

- Réécriture du principe d'extension en continuité de l'urbanisation par rapport au bâti existant : possibilité de construire dans les hameaux, naguère juridiquement insusceptibles d'accueillir une extension de l'urbanisation.
- En dehors du maintien du régime strict de la bande des 100 mètres, les futures constructions devront être liées à l'amélioration de l'offre de logement ou à l'implantation de services publics, et ces dernières ne devront pas avoir pour effet d'étendre le périmètre urbanisé actuel ni de modifier substantiellement ses caractéristiques. Les projets devront être refusés en cas d'atteinte à l'environnement ou aux paysages.
- La dérogation au principe d'extension de l'urbanisation en continuité concernant les activités agricoles, forestières et de cultures marines : les constructions projetées demeurent soumises à l'accord du préfet et leur changement de destination est interdit.

→ **Permis de construire** : renforcement des sanctions en cas de recours abusifs exercés contre les permis de construire.

2. « Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale » :

→ **Encadrement des loyers** : Le dispositif d'encadrement des loyers de la loi ALUR n'a malheureusement pas été effectif en raison des difficultés d'application. Seules Lille et Paris étaient parvenues à le mettre en application mais le dispositif a finalement été annulé par les tribunaux administratifs dans ces villes en fin d'année 2017.

L'objectif de la loi ELAN, qui maintient ce dispositif en le rendant toutefois optionnel, est de favoriser tout d'abord le développement des observatoires des loyers afin d'assurer leur transparence. Ces observatoires seront rendus obligatoires dans toutes les zones tendues (forte demande de logement, offre faible). Dans les villes où l'encadrement des loyers s'appliquera, les sanctions sont renforcées par la loi ELAN.

→ **Création du bail « mobilité »** : bail de courte durée pour des logements meublés sur une durée de 6 à 12 mois, sans renouvellement, sans dépôt de garantie.

→ **Expulsion des squatters** : Les occupants sans droit ni titre ne bénéficieront plus de la protection de la trêve hivernale s'étendant du 1er novembre au 31 mars.

→ **HLM** : La Commission d'attribution des logements étudiera les dossiers tous les 6 ans afin de tenir compte de l'évolution de la situation familiale et professionnelle. Volonté ainsi de favoriser la mobilité des habitants de HLM.

→ **Locations touristiques** : Volonté de renforcer le contrôle des locations de courte durée type Airbnb. Si la commune en fait la demande, les loueurs auront l'obligation de fournir le décompte du nombre de nuitées pour l'année en cours. Un renforcement des sanctions est également prévu.

3. « Améliorer le cadre de vie » :

→ **Copropriétés** : L'administration des copropriétés de grande taille est remaniée et confiée à un conseil d'administration de copropriété en remplacement des assemblées générales.

Rappels de fin d'année avant le passage au prélèvement à la source

Dès janvier 2019, l'impôt sur le revenu sera prélevé à la source ; il reste encore quelques semaines pour mettre en place une stratégie patrimoniale.

Année blanche ? Le prélèvement de l'impôt à la source sera appliqué dès la paie de janvier 2019. Ainsi, concrètement :

- En 2018, les contribuables sont imposés sur les revenus de 2017.
- A partir de 2019, ils s'acquitteront de l'impôt au titre des revenus perçus l'année en cours et non plus au titre des revenus perçus l'année précédente.

Concernant 2018, on ne peut donc pas parler d'année blanche. En effet, il n'y aura pas d'année au cours de laquelle l'impôt ne sera pas collecté. MAIS, les revenus de 2018 bénéficieront d'un crédit d'impôt exceptionnel de modernisation du recouvrement (CIMR), qui figure sur l'avis d'imposition reçu à l'été 2018. Attention, le bénéfice du CIMR ne s'applique qu'aux revenus courants (sont notamment exclues les indemnités de rupture de contrat de travail, les indemnités de clientèle, les gratifications ...). Le contribuable qui percevra ce type de revenus exceptionnels devra s'acquitter d'un impôt, le 15 septembre 2019.

Les revenus courants de l'année 2018 ne seront donc pas imposés, mais le bénéfice des niches fiscales attachées à des dépenses réalisées cette année-là sera, lui, conservé. Les crédits d'impôts au titre de 2018 seront ainsi perçus avec un an de décalage, à la fin de l'été 2019, sous forme de restitution.

Pour le cas spécifique des services à domicile, dépenses d'accueil en EHPAD, dépenses en faveur de l'investissement locatif (Pinel, Censi-Bouvard...), dons aux œuvres, dons aux personnes en difficulté et cotisations syndicales, un acompte de crédit d'impôt sera versé ai 15 janvier 2019. Son montant correspondra à 60% du crédit d'impôt de l'année précédente (payé en 2018 au titre des dépenses supportées en 2017). Le solde sera versé en août 2019 directement sur le compte bancaire des contribuables.

En ce qui concerne les revenus fonciers, des acomptes, calculés par le fisc, seront prélevés mensuellement ou trimestriellement au titre de l'impôt sur le revenu de l'année en cours. Ces acomptes sont ajustables en fonction des revenus de l'année en cours. Ainsi, un bailleur qui ne loue plus son logement, par exemple, peut cesser de s'acquitter des acomptes correspondants.



Investissement locatif : nouveau dispositif de défiscalisation ?

Dans le cadre de l'examen en première lecture de la loi de finances pour 2019 et à l'initiative des pouvoirs publics, l'Assemblée nationale a adopté le 9 novembre dernier un texte visant à créer un nouveau dispositif d'aide fiscale à l'amélioration de l'habitat ancien dans les centres dégradés.

L'objectif est de mettre en place un « outil fiscal puissant incitant les investisseurs bailleurs à rénover leurs logements ».

Quant à la mise en œuvre :

- La liste des travaux serait fixée par décret ;
- Les travaux devraient représenter au moins 25 % du coût total de l'opération ;
- L'acquéreur devrait s'engager à louer le logement, rénové, pour une durée comprise entre 6 et 12 ans.

Alors, ces opérations ouvriraient droit à une réduction d'impôt, calculée selon les mêmes modalités et sous les mêmes conditions que le dispositif Pinel.

S'agissant du champ d'application, le nouveau dispositif concernerait des logements situés dans des communes « dont le besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville est particulièrement marqué », fixées par arrêté ministériel, et ceux situés dans des communes signataires d'une convention d'opération de revitalisation du territoire (ORT).

Le dispositif s'appliquerait alors aux logements acquis entre le 1er janvier 2019 et 31 décembre 2021.



La Cour de cassation valide le travail du dimanche lorsqu'il s'agit de "l'évolution des habitudes de consommation".

→ **Nos modes de consommation justifient que des travailleurs ne soient pas de repos le dimanche** : c'est en substance la position de la chambre sociale de la Cour de cassation, dans un arrêt rendu le 14 novembre 2018.

Les magistrats jugent que l'ouverture d'un magasin Ikea le dimanche répond "à un besoin du public". Ainsi, « la chambre sociale prend acte de l'évolution des habitudes de consommation, spécialement dans les populations urbaines, telle qu'elle a été reconnue également par le rapport du comité de l'OIT (organisation internationale du travail)", explique la Cour de cassation dans une note accompagnant son arrêt.

Dans cette affaire, un salarié demandait réparation du préjudice qu'il estimait avoir subi, son employeur ayant dérogé aux règles du repos dominical afin d'ouvrir le magasin de meubles le dimanche.

Afin de répondre à la question de fond, la chambre sociale a analysé l'affaire à la lumière de l'article 7, alinéa 1 de la convention n°106 de l'OIT.

→ Sa conclusion : les dérogations au repos dominical décidées par l'employeur étaient "**justifiées par la nature du travail, la nature des services fournis par l'établissement, l'importance de la population à desservir et le nombre des personnes employées**" et elles "**se fondaient sur des considérations économiques et sociales répondant à un besoin du public**". En effet, précise la Cour de cassation, "**l'aménagement de la maison dont participe l'ameublement relève d'une activité pratiquée plus particulièrement en dehors de la semaine de travail**".

La Cour de cassation valide ainsi le fait que les établissements de commerce de détail d'ameublement soient sur la liste des secteurs dans lesquels les entreprises peuvent de droit déroger à la règle du repos dominical.

Cass. soc., 14 nov. 2018, n° 17-18.259

SOCIAL

Faute inexcusable de l'entreprise utilisatrice en cas d'absence de formation renforcée.

→ **Le seul fait de ne pas faire bénéficier au salarié temporaire une formation renforcée à la sécurité suffit pour présumer la faute inexcusable de l'employeur.**

En effet, l'article L. 4154-2 du code du travail précise que "les salariés temporaires affectés à des postes de travail présentant des risques particuliers pour leur santé ou leur sécurité bénéficient d'une formation renforcée" et l'article L. 4154-3 de poursuivre que la faute inexcusable de l'employeur est présumée pour "les salariés temporaires [...] alors qu'affectés à des postes de travail présentant des risques particuliers pour leur santé ou leur sécurité ils n'auraient pas bénéficié de la formation à la sécurité renforcée".

La Cour de cassation dans son arrêt du 11 octobre 2018 (Cass. 2e civ., 11 oct. 2018, n°17-23.694 F-PB) fait une stricte interprétation de cette règle de droit.

En l'espèce, une intérimaire exposée à un risque particulier de coupure, avait été victime d'un accident de travail en taillant une viande.

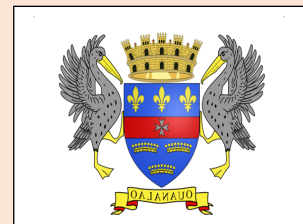
La Cour de cassation estime qu'étant affectée à un **poste de travail présentant des risques particuliers pour sa sécurité, la salariée victime aurait dû bénéficier d'une formation renforcée à la sécurité** et que **la présomption de faute inexcusable instituée par l'article L. 4154-3 du code du travail ne peut être renversée que par la preuve que l'employeur a bien dispensé au salarié cette formation renforcée, ce que l'entreprise ne peut justifier.**

Cass. 2e civ., 11 oct. 2018, n°17-23.694 F-PB





Modification du Code des contributions : Droit d'enregistrement et plus-value



Lors de la séance ordinaire du 15 octobre 2018, le Conseil Territorial a adopté certaines modifications au Code des Contributions à savoir celle des articles 22, 32, 38, 99 et 100.

➤ **Les articles 22 et 99 du Code des contributions sont supprimés.**

Ces articles concernaient les actes soumis à la formalité d'enregistrement mais enregistrés « gratis ».

➤ **A l'article 32 du Code, les termes « et de la taxe de publicité foncière » sont supprimés.**

Ainsi, cet article 32, qui établit un barème s'agissant de la valeur de la nue-propriété, de l'usufruit et du droit d'usage et d'habitation ne concerne désormais plus que la liquidation des droits d'enregistrement (alors qu'auparavant il concernait aussi la liquidation de la taxe de publicité foncière).

➤ **L'article 38 du Code est modifiée : les termes « à la taxe de publicité foncière » sont remplacés par les termes « à la formalité de l'enregistrement et au droit proportionnel ».**

Désormais, les baux emphytéotiques et les baux de plus de douze ans, à l'exclusion des baux à construction, sont soumis à la formalité de l'enregistrement et au droit proportionnel au taux de 0.70%.

➤ **L'article 100 du Code, relatif à l'impôt sur la plus-value immobilière, est complété.**

En plus des précédentes dispositions qui demeurent inchangées, l'article dispose désormais également que :

« Toutes opérations, notamment toute liquidation, partage, réduction de capital, retrait d'actifs, ayant pour conséquence l'attributions de biens immobiliers bâtis ou non bâtis à Saint-Barthélemy, de droits immobiliers relatifs à ses biens ou d'actions, titres ou autres intérêts d'une entité fiscalement immobilière définie par l'article 74 du présent code appartenant à une société, association, groupement, trust ou tout autre entité quelle qu'en soit la forme et quels que soient sa nationalité et son lieu de domiciliation, au profit d'un ou plusieurs de ses associés, actionnaires, membres ou détenteurs d'intérêts, contre annulation ou rachat de tout ou partie des actions, titres, ou intérêts détenus par l'attributaire dans la société, association, groupement, trust ou entité, sont imposables au titre des plus-values réalisées.

L'acte constatant l'opération doit indiquer, sur déclaration des parties, la valeur vénale des biens et droits concernés au jour de la réalisation de l'opération.

Toutefois, l'opération est exonérée d'imposition sur la ou les plus-values à la condition expresse que l'attributaire respecte l'engagement à souscrire aux termes de l'acte de ne pas céder à titre onéreux tout ou partie des biens, droits, actions, titres ou intérêts qui lui ont été ainsi attribués, pendant une durée égale à celle supplémentaire qui aurait été nécessaire à la société, association, groupement, trust ou toute autre entité pour bénéficier de l'exonération pour la durée de détention au jour de l'opération concernée, ce par application des dispositions de l'article 103 du présent code.

L'acte réalisant ou constatant ladite opération devra en tout état de cause indiquer le montant de la plus-value normalement due quand bien même l'opération serait exonérée en considération de l'engagement susvisé.

En cas de respect de l'engagement souscrit par l'attributaire et de cession à titre onéreux ultérieurement de tout ou partie des biens, droits, actions, titres ou intérêts concernés, la plus-value imposable sera déterminée par différence entre, d'une part, le prix de cession et d'autre part, la valeur déclarée aux termes de l'acte ayant constaté ou réalisé l'opération à l'issue de laquelle le cédant en a été attributaire.

En cas de non-respect de l'engagement souscrit, le cédant devra, au jour de la cession révélant ce non-respect, payer l'impôt sur la plus-value tel qu'indiqué aux termes de l'acte contenant son engagement, la collectivité étant en outre en droit de réclamer tous intérêts et pénalités de retard.

A peine de nullité, l'acte de cession devra être soumis à la formalité de l'enregistrement et il sera payé à cette occasion les droits d'enregistrement, l'impôt sur la plus-value dont le montant en principal a été indiqué au terme de l'acte contenant l'engagement de l'attributaire et, s'il y a lieu, l'impôt sur la plus-value réalisée au jour de la cession. Nonobstant le respect de l'engagement souscrit par l'attributaire, demeurant immédiatement imposables au titre des plus-values, les soultes ou indemnités de quelque nature qu'elles soient nées ou issue de l'opération ayant emporté attribution des biens immobiliers, droit immobiliers relatifs à ses biens, actions, titres ou autres intérêts ».

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.

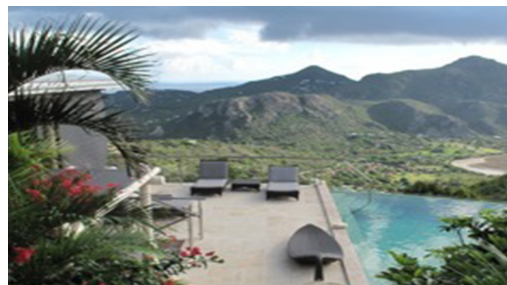
AVANTAGES

- 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
Région
Toulousaine

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
CARSALADE**
Avocat associé

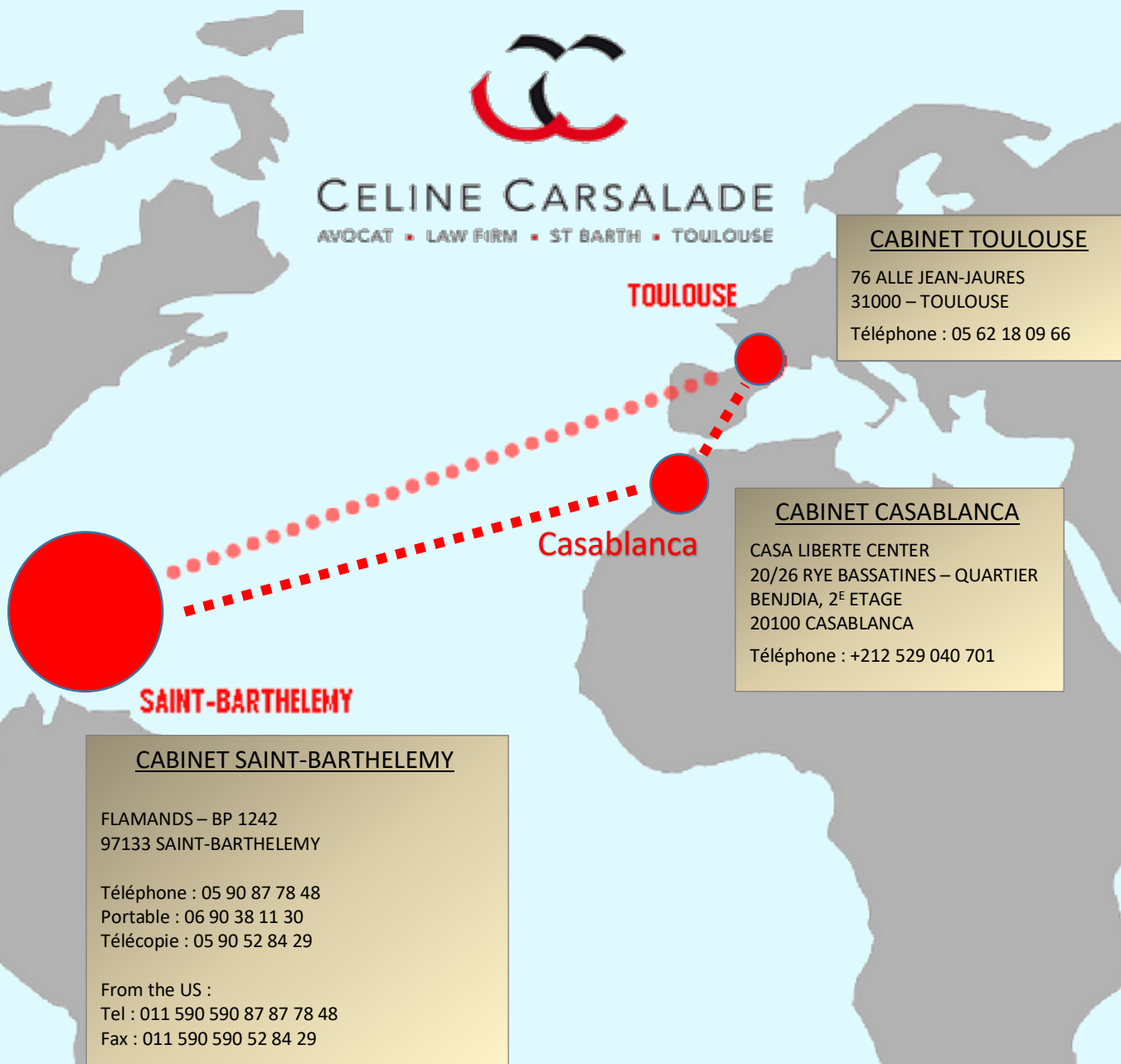
Meriem HOUANI
Avocat collaborateur

**Anne-Sophie
BRUNET**
*Avocat
collaborateur*

**Océane FRANCOISE-
COURBIERE**
Collaborateur du notariat



CELINE CARSALADE
AVOCAT • LAW FIRM • ST BARTH • TOULOUSE



CABINET TOULOUSE

76 ALLE JEAN-JAURES
31000 – TOULOUSE
Téléphone : 05 62 18 09 66

CABINET CASABLANCA

CASA LIBERTE CENTER
20/26 RYE BASSATINES – QUARTIER
BENJDIA, 2^E ETAGE
20100 CASABLANCA
Téléphone : +212 529 040 701

CABINET 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