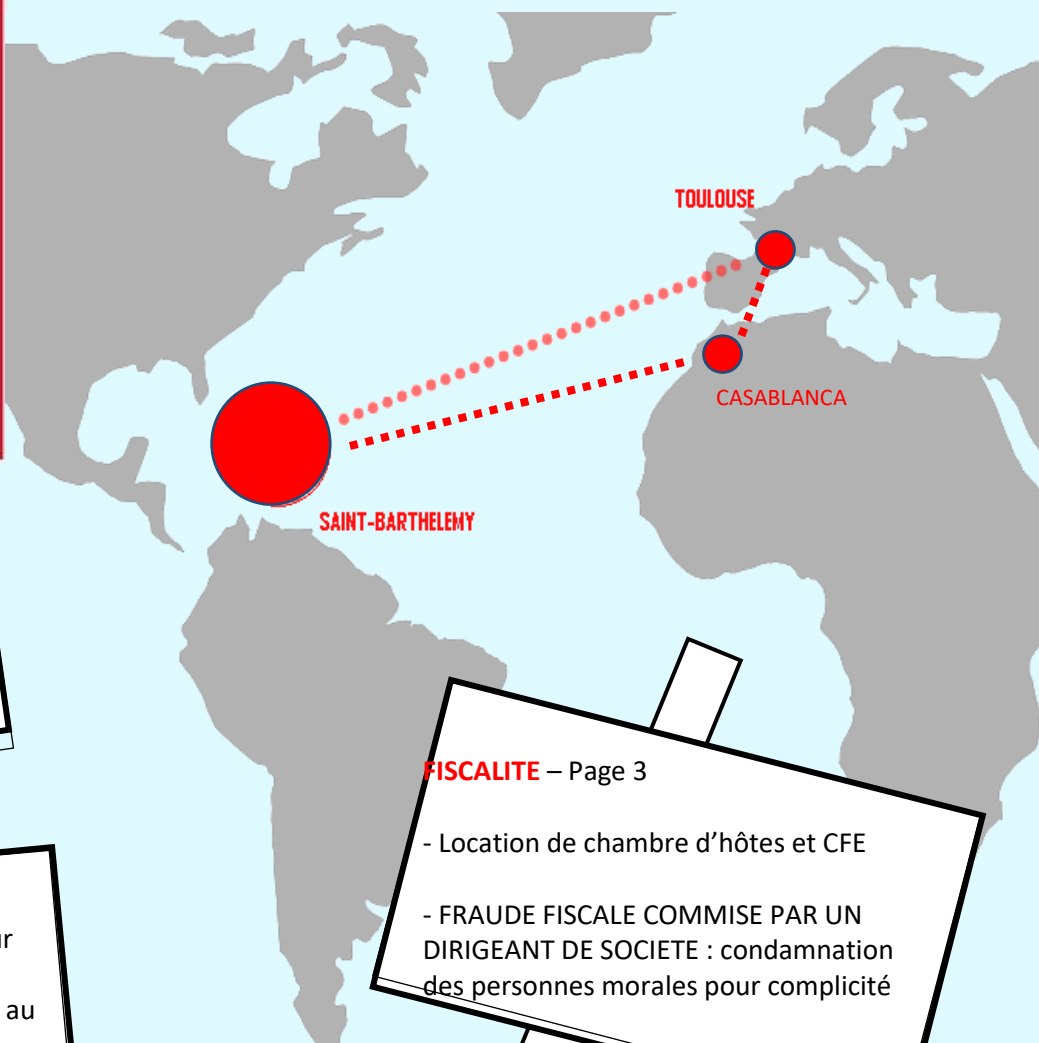


Le PETIT juriste de Saint-Barth, c'est l'actualité mensuelle de tout ce qu'il ne fallait pas manquer en droit ces dernières semaines.

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



PATRIMOINE & CONTRAT – Page 1

- Cautionnement : attention à la disproportion du cautionnement au regard de la capacité financière de la caution.
- Un co-indivisaire peut engager seul l'action en revendication de propriété

IMMOBILIER & URBANISME – Page 2

- La responsabilité du notaire rédacteur d'acte lors d'une vente immobilière
- Soleil caché, atteinte non démontrée au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants

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

FISCALITE – Page 3

- Location de chambre d'hôtes et CFE
- FRAUDE FISCALE COMMISE PAR UN DIRIGEANT DE SOCIETE : condamnation des personnes morales pour complicité

SOCIAL – Page 4

Coronavirus : un salarié peut-il exercer son droit de retrait ?

- A LA UNE Loi d'urgence pour faire face à l'épidémie de Covid-19



Cautionnement : attention à la disproportion du cautionnement au regard de la capacité financière de la caution.

La Cour de cassation a rappelé que pour déterminer si un cautionnement était disproportionné, il ne suffisait de prendre en compte le montant de l'engagement (en l'espèce : montant des mensualités du remboursement d'un prêt bancaire), mais l'apprécier au regard de la capacité de la caution à faire face, avec ses biens et revenus, au montant de son engagement (Cass. com., 11 mars 2020, n° 18-25.390).

Elle a ainsi cassé l'arrêt de la Cour d'appel qui s'était contenté d'affirmer que le montant des mensualités n'était pas disproportionné.



INDIVISION : UN CO-INDIVISAIRE PEUT ENGAGER SEUL L'ACTION EN REVENDEICATION DE LA PROPRIETE

Un co-indivisaire peut-il introduire seul une action en revendication de la propriété indivise et contester les actes passés en violation de ce droit ?

La Cour de cassation rappelle qu'il s'agit d'un acte conservatoire et que par conséquent, effectivement, un seul co-indivisaire peut exercer l'action (Cass. 3e civ. 24-10-2019 n° 18-20.068).

Dans cette affaire, plusieurs sociétés font édifier un ensemble immobilier de plusieurs milliers de logements comportant des équipements collectifs, dont un système de chauffage urbain. Plusieurs syndicats de copropriétaires de l'ensemble immobilier revendiquent alors la propriété indivise des installations de chauffage et réclament aussi l'annulation ou la déclaration d'inopposabilité des conventions conclues sans leur consentement.

La cour d'appel rejette leurs prétentions au motif qu'elles ne constituent pas de simples actes conservatoires tendant seulement à faire valoir des droits, et que par conséquent elles relèvent de la règle de l'unanimité des indivisaires.

La Cour de cassation casse l'arrêt : cette action est un acte conservatoire, qui peut être effectué par un seul co-indivisaire.





La responsabilité du notaire rédacteur d'acte lors d'une vente immobilière

Les obligations qui incombent au notaire rédacteur d'acte ont été précisées par un arrêt du 25 février 2020 rendu par la Première chambre civile de la Cour d'Appel de Lyon.

En l'espèce, le notaire ayant reçu l'acte de vente du fonds de commerce et de l'immeuble est intervenu non seulement en qualité de rédacteur d'acte mais également en qualité d'agent immobilier, la vente ayant été négociée par son intermédiaire. Sa responsabilité est engagée envers les acheteurs, dès lors qu'il a manqué à son obligation de conseil. En effet, à supposer que le notaire n'ait pas été informé des projets immobiliers des acquéreurs dans le cadre de son mandat d'agent immobilier ou par l'objet de l'acte de prêt également régularisé en la forme authentique, il a nécessairement su, par la qualification du bien de "maison d'habitation" telle qu'elle figure au compromis et à l'acte de vente, que les acheteurs entendaient acquérir un immeuble permettant l'habitation.

Or la partie du bien initialement à usage de logement de l'immeuble n'était non seulement plus habitée mais également inhabitable et seule était utilisée la partie commerciale. Ainsi, la discordance entre la situation matérielle des lieux faisant apparaître que la partie habitation de l'immeuble avait été abandonnée et la désignation du bien comme une habitation aurait dû amener le notaire à s'informer sur la situation juridique actuelle de l'immeuble.

Les acquéreurs, s'ils avaient été correctement informés, auraient pu obtenir une diminution de prix de 9 200 € de sorte qu'il convient d'indemniser leur préjudice à hauteur de ce montant. Les tracas et pertes de temps consécutifs au manquement du notaire seront justement réparés par une indemnité de 2 000 €.

Soleil caché, atteinte non démontrée au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants

Par un arrêt en date du 13 mars 2020, le Conseil d'Etat rappelle la consistance du faisceau d'indices permettant au juge d'apprécier une atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ou à la conservation des perspectives monumentales.

Atteinte qui, si elle est appréciée, est susceptible de justifier un refus de délivrance d'une autorisation de construire.

L'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme applicable en l'espèce vise une atteinte visible à l'environnement naturel ou urbain.

Pour apprécier cette atteinte, le Conseil d'Etat rappelle que le juge doit d'abord apprécier la qualité du site naturel ou urbain puis évaluer l'impact du projet critiqué sur le site compte tenu de sa nature et de ses effets. L'intérêt ou le caractère du lieu doit seul être pris en compte. En aucun cas il ne doit être procédé à une balance entre les intérêts divers en présence et la protection recherchée.

Par exemple, le Conseil d'Etat considère de manière constante que la transformation d'un garage en logement ne constitue pas une atteinte au caractère ou intérêt d'un lieu avoisinant susceptible de justifier le refus d'une autorisation de construire.

(CE, 7 novembre 1979).





LOCATION DE CHAMBRES D'HOTES ET CFE

Le propriétaire de chambres d'hôtes peut être exonéré de CFE, aux termes de l'article 1459, 3o-c du CGI, à condition qu'elles soient comprises dans son habitation personnelle et qu'il justifie s'en réserver la jouissance ou la disposition en dehors des périodes de location.

Mais attention, le simple classement en chambres d'hôtes au sens de l'article L 324-3 du Code du tourisme ne suffit pas.

Le juge doit rechercher si les locaux sont compris dans l'habitation personnelle du contribuable ou constituent tout ou partie de celle-ci, c'est-à-dire des locaux dont il se réserve la jouissance ou la disposition en dehors des périodes de location saisonnière.

(CE 9-10-2019 no 417676)



Lutte contre la fraude fiscale



FRAUDE FISCALE COMMISE PAR UN DIRIGEANT DE SOCIETE : condamnation des personnes morales pour complicité

Dans un récent arrêt, la Cour de cassation a rappelé qu'une infraction commise par un dirigeant pour le compte d'une personne morale, pouvait entraîner la condamnation de la personne morale pour complicité (*Cass. crim., 29 janv. 2020, n° 17-83.577*).

Très précisément, la Cour indique que la responsabilité de la personne morale est engagée, dès lors que le fait que le dirigeant ait agi dans son propre intérêt, n'exclut pas qu'il l'ait fait également pour le compte de la personne morale.

Dans cette affaire, une dirigeante de deux SCI se voyait reprocher une fraude fiscale par organisation de son insolvabilité en raison de la vente aux SCI, d'immeubles appartenant à la prévenue puis du versement du prix de ces ventes sur un compte personnel détenu en Suisse.

La Cour a considéré, d'une part, que ces manœuvres avaient pour effet de rendre inefficace toute action de l'administration fiscale sur le patrimoine de la dirigeante poursuivie, et d'autre part, de rendre propriétaires de biens immobiliers ces SCI.

Par suite, la Cour a considéré qu'il n'était pas exclu que l'opération avait été faite également pour le compte des sociétés, peu important que l'objectif premier et réel de l'opération ait été avant tout de rendre insolvable la dirigeante des sociétés.

Loi d'urgence pour faire face à l'épidémie de Covid-19

La loi d'urgence pour faire face à l'épidémie de Covid-19 du 23 mars 2020 autorise le gouvernement à prendre des ordonnances fixant des mesures pour assouplir la réglementation du droit du travail afin de permettre aux entreprises de faire face à cette période de crise sanitaire et économique. La durée de l'état d'urgence sanitaire est de 2 mois soit jusqu'au 24 mai.

Voici un aperçu des mesures prévues par les ordonnances :

→ **Activité partielle** : le dispositif sera ouvert aux employés à domicile, aux assistances maternelles ainsi qu'aux VRP. Améliorations également pour les personnes travaillant à temps partiel : ainsi ceux qui sont à mi-temps au salaire minimum percevront 100% de la moitié du SMIC et non pas 84% comme aujourd'hui.

→ **Congés payés, jours de RTT et jours compte épargne-temps** : un employeur pourra modifier la date des congés payés, dans la limite de 6 jours. Ces jours pourront être pris sur le solde de congés à poser avant le 31 mai 2020 (les congés d'été ne sont donc pas concernés). L'employeur pourra procéder à ces modifications, après accord de branche ou d'entreprise. En revanche, l'employeur pourra fixer unilatéralement et sans accord jusqu'à 10 jours de RTT ou de jours du compte épargne-temps.

→ **Durée du travail hebdomadaire** : pour les entreprises qui font face à une activité accrue, le texte permet d'allonger le temps de travail. Actuellement, la durée maximale du travail hebdomadaire est de 48 heures. Le texte la fait passer à 60h par semaine. Sur une période de 12 semaines, actuellement le temps de travail doit être de 44h maximum, en moyenne, par semaine. Avec ce texte il sera désormais possible de travailler 48h hebdomadaires en moyenne. Ces dérogations concerneront les secteurs « particulièrement nécessaire à la sécurité de la nation ou à la continuité de la vie économique et sociale » (notamment transports, logistique, agroalimentaire, énergie ou encore télécommunications). Par ailleurs, le temps de repos entre deux journées de travail pourra être ramené à 9h au lieu de 11h actuellement. Enfin, les salariés pourront être amenés à travailler le dimanche.

→ **Versement de l'intéressement et de la participation** : les ordonnances donnent la possibilité aux entreprises de décaler le versement des sommes attribuées au titre d'un régime d'intéressement ou de participation, ces sommes étant souvent versées en mars. La date limite est repoussée au 31 décembre 2020.

→ **Allocation chômage** : les droits seront prolongés pour tous les demandeurs d'emploi qui les ont épuisés dans le courant du mois de mars au moins pour le mois d'avril.

SOCIAL

Coronavirus : un salarié peut-il exercer son droit de retrait ?

Le droit de retrait permet au salarié ou à l'agent public de quitter son poste de travail ou de refuser de s'y installer sans l'accord de l'employeur.

Ce droit de retrait peut s'exercer à la condition que la situation de travail présente un danger grave et imminent pour la vie ou la santé du salarié. Aucune sanction ni aucune retenue de salaire ne peut être prise à l'encontre d'un salarié qui s'est retiré d'une situation de travail dont il avait un motif raisonnable de penser qu'elle présentait un danger grave et imminent ;

L'exercice de ce droit de retrait est prévu à l'article L.4131-1 du Code du travail.

Dans les « questions-réponses Covid-19 » du 9 mars 2020, le Ministère du Travail a apporté une précision d'importance en indiquant que le droit de retrait vise une situation particulière de travail et non pas une situation générale de pandémie.

Dans le contexte actuel, et dans la mesure où l'employeur a mis en œuvre les dispositions prévues par le Code du travail et les recommandations nationales (<https://gouvernement.fr/info-coronavirus>) visant à protéger la santé et à assurer la sécurité de son personnel, qu'il a informé et préparé son personnel, notamment dans le cadre des institutions représentatives du personnel, le droit individuel de retrait ne peut, en principe, trouver à s'exercer.

Toutefois, reste que l'appréciation des éléments pouvant faire penser que le maintien au poste de travail présente un danger grave et imminent relève, le cas échéant, de l'appréciation souveraine du juge.





Publication au Journal Officiel de la loi d'urgence pour faire face à l'épidémie de COVID-19

Le 24 mars 2020, a été publiée au Journal Officiel, la loi n°2020-290 du 23 mars 2020 dite d'urgence pour faire face à l'épidémie de COVID-19.

Cette loi habilite le Gouvernement à prendre par ordonnance des mesures visant à aider les entreprises et salariés dont l'activité est impactée durant cette crise sanitaire. Elle permet également de donner un cadre légal aux mesures d'urgences déjà adoptées par le Gouvernement.

Les principales mesures prises sur cette base légale sont :

- L'annonce d'un état d'urgence sanitaire d'une durée de 2 mois ;
- Durcissement des sanctions en cas de non-respect des règles de confinement ;
- Assouplissement des règles de fonctionnement des collectivités territoriales et des établissements publics ;
- Réforme du dispositif du chômage partiel par ordonnance ;
- Assouplissement du Code de Travail (RTT, jours de congé, durée maximale de travail)
- Suspension des jours de carence ;
- Mise en place d'un fonds de solidarité pour les indépendants.

Chaque branche devra prendre connaissance des ordonnances visant à organiser son activité en temps de crise sanitaire.



NOUVEAUTÉ À LA VENTE



Le cabinet Céline CARSALADE a le plaisir de vous présenter cette magnifique villa, située dans l'un des endroits les plus recherchés de Saint-Martin.

Pour plus d'informations, n'hésitez pas à nous contacter.

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

Le CABINET CELINE CARSALADE est membre de l'AAMTI, association des avocats mandataires en transactions immobilières, et intervient régulièrement en tant que mandataire en transactions immobilières. Grâce à ce statut, il vous accompagne de près dans vos différents projets immobiliers, tant à Saint-Barthélemy qu'en métropole.

L'opération de transaction relative à un bien immobilier nécessite une expertise à la fois juridique et immobilière. C'est pourquoi, aux côtés de celle du notaire et de l'agent immobilier, l'intervention de l'avocat apporte une plus-value à l'opération de transaction immobilière. En effet, en tant que professionnel du droit en général, et expert du droit immobilier en particulier, notamment grâce à son activité à Saint-Barthélemy, le cabinet est le mandataire naturel qui apportera la sécurité nécessaire à vos actes. Les obligations déontologiques qui lui incombent permettront de sécuriser au mieux vos opérations.

Information, contrôle, efficacité, confidentialité et loyauté seront les maîtres mots tout au long de la transaction.

Depuis la loi HOGUET du 2 janvier 1970, l'avocat a la possibilité d'exercer l'activité de mandataire en transactions immobilières à titre accessoire à son activité.

Ainsi, le Cabinet met ses compétences à profit pour se charger, pour votre compte, de mener, dans toutes ses phases, l'opération de vente de votre bien immobilier.

A ce titre, le cabinet propose notamment des biens immobiliers, la plupart de luxe, à la vente qu'il sera honoré de vous présenter.

Pour cela, n'hésitez pas à aller consulter les différentes annonces sur le site internet du cabinet

(<https://carsaladelawfirm.com/transactions-immobilières-biens-a-vendre/>) ou sur la page Facebook du Cabinet (Cabinet Céline Carsalade – Transactions immobilières)

Céline CARSALADE

Avocat associé

PAULINE MARIE-LOUISE

Juriste

Mathurin BRAZ

Avocat collaborateur

KHATIB SAIDINI

Négociateur immobilier et développeur



CELINE CARSALADE

AVOCAT • LAW FIRM • ST BARTH • TOULOUSE

CABINET TOULOUSE

76 ALLE JEAN-JAURES
31000 – TOULOUSE

Téléphone : 05 62 18 09 66

TOULOUSE

CABINET CASABLANCA

CASA LIBERTE CENTER
20/26 RYE BASSATINES – QUARTIER
BENJIDIA, 2^E ETAGE
20100 CASABLANCA

Téléphone : +212 529 040 701

Casablanca

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