

LE PETIT JURISTE DE ST-BARTH

JANVIER 2025

2025

Le premier et unique e-magazine à
SAINT-BARTH sur l'actualité et le
droit en Outre-Mer et en métropole

www.celinecarsalade.com



CELINE CARSA LADE
AVOCAT • LAW FIRM

AU SOMMAIRE

CE MOIS-CI

DROIT FISCAL

- Le Tour du monde de la fiscalité : l'Irlande..... **P. 4**
- Rescrit fiscal 2.0 : la modernisation de la procédure..... **P. 8**
- Une déclaration rectificative déposée après expiration du délai constitue une réclamation préalable **P. 10**
- La garantie d'éviction due par le cédant de droits sociaux est limitée dans le temps et dans l'espace..... **P. 11**

DROIT IMMOBILIER

- Le syndicat peut agir en réparation de désordres privatifs subis par quelques copropriétaires..... **P. 12**
- Le principe de cristallisation des règles d'urbanisme..... **P. 14**
- Modification des périmètres de protection des architectes des Batiments de France **P. 16**
- 2025 : Année de la consécration de la liberté de choix de la réparation du maître d'ouvrage **P. 18**
- Rétractation hors délai : quand l'acquéreur paie le prix **P. 21**

DROIT DU TRAVAIL

Accès aux documents personnels d'un salarié..... **P. 23**

DROIT DE LA FAMILLE

Reconnaissance en France d'une filiation établie par gestation pour autrui à l'étranger: la position de la cour de cassation **P. 25**

Langue du testament et liberté de tester **P. 27**

Arbitrage entre l'assurance-vie et la réserve héréditaire **P. 29**

Attribution d'un droit d'usage et d'habitation comme prestation compensatoire **P. 31**

NOTRE CABINET

Nous trouver / Nous contacter / Nous suivre..... **P. 32**

Le Tour du monde de la fiscalité : l'Irlande Un système attractif pour les entreprises et les investisseurs



L'Irlande est l'un des pays européens les plus attractifs en matière de fiscalité, tant pour les entreprises multinationales que pour les investisseurs. Grâce à une combinaison de taux d'imposition compétitifs, de politiques fiscales favorables et d'un environnement propice aux affaires, l'Irlande a su se positionner comme un hub économique clé en Europe. Cet article explore les principaux aspects du système fiscal irlandais et pourquoi ce pays est devenu une destination privilégiée pour les entreprises et les individus souhaitant optimiser leur fiscalité.

Le taux d'imposition des sociétés : une politique compétitive

L'élément phare du système fiscal irlandais est son taux d'imposition sur les sociétés. Depuis plusieurs décennies, l'Irlande a choisi de maintenir un taux d'imposition très compétitif pour les entreprises : 12.5% sur les bénéfices des sociétés. Ce taux est l'un des plus bas de l'Union européenne et constitue un véritable levier pour attirer des multinationales et des entreprises du secteur technologique, pharmaceutique, financier et des services.

Le faible taux d'imposition des sociétés est une politique stratégique pour l'Irlande. Il permet d'attirer les entreprises internationales, en particulier les grandes entreprises américaines, qui choisissent l'Irlande comme base pour leurs opérations en Europe. L'Irlande a ainsi pu tirer parti de la libre circulation des capitaux et des services au sein de l'Union européenne, tout en profitant des avantages fiscaux d'un taux bas.

Les exonérations et incitations fiscales pour les entreprises

L'Irlande offre également plusieurs autres incitations fiscales qui renforcent son attractivité :

- Exonération fiscale sur les revenus passifs : certaines entreprises, notamment dans le domaine de la propriété intellectuelle (brevets, droits d'auteur etc), peuvent bénéficier de l'exonération d'impôt sur les revenus générés par des actifs immatériels dans le cadre du Knowledge Development Box (KDB) . Ce régime permet une réduction substantielle de l'impôt sur les revenus provenant de la recherche et développement et de l'innovation ;
- Crédit d'impôt pour la recherche et le développement : les entreprises qui investissent dans la recherche et le développement en Irlande peuvent bénéficier d'un crédit d'impôt pour la R&D d'un taux de 25% sur les dépenses qualifiées. Cela en fait un endroit privilégié pour les entreprises technologiques et pharmaceutiques qui investissent massivement dans l'innovation ;
- Régime fiscal pour les start-ups : l'Irlande encourage également la création de nouvelles entreprises grâce à des incitations fiscales, comme la Start-up Relief for Entrepreneurs qui permet aux nouvelles entreprises de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les bénéfices pendant une période de trois ans.

Le système fiscal des particuliers : taux progressifs et avantages

L'Irlande applique un système d'imposition sur le revenu des personnes physiques qui est progressif, avec des taux relativement élevés mais compensés par des exonérations et des crédits d'impôt :

- Taux d'imposition progressifs : les taux d'imposition varient entre 20% pour les revenus faibles à modérés et 40% pour les revenus les plus élevés. Ces taux sont appliqués après un certain seuil, et les tranches sont révisées annuellement ;
- Crédits d'impôt et exonérations : l'Irlande propose plusieurs crédits d'impôt qui permettent aux contribuables de réduire leur impôt brut, comme le crédit d'impôt personnel et le crédit pour les personnes mariées ou vivant en union civile.

Par ailleurs, des exonérations peuvent s'appliquer dans certaines circonstances, telles que l'exonérations des gains en capital issus de la vente de biens familiaux ;

- Le régime fiscal pour les expatriés : L'Irlande offre également des avantages fiscaux aux expatriés grâce à son régime de résidence flexible. Les expatriés peuvent bénéficier d'un système de taxation territorial, ce qui signifie que leurs revenus étrangers ne sont généralement pas soumis à l'impôt irlandais, à condition qu'ils respectent certains critères de résidence

Les impôts indirects : TVA et taxes sur la consommation

Comme de nombreux pays de l'Union européenne, l'Irlande applique une Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) sur la plupart des biens et services :

- Le taux standard de la TVA est de 23%, l'un des taux les plus élevés de l'Union européenne. Toutefois, des taux réduits s'appliquent à certains biens et services, comme les produits alimentaires et les médicaments ;
- La taxe sur les carburants et les produits de luxe : l'Irlande applique également des taxes supplémentaires sur les carburants, les boissons alcoolisées et les produits du tabac, dans le cadre de sa politique fiscale sur la consommation.



La fiscalité sur les dividendes et les gains en capital

Les entreprises et les particuliers qui perçoivent des dividendes en Irlande bénéficient d'une fiscalité avantageuse. Les dividendes versés par des sociétés irlandaises à des actionnaires étrangers sont généralement exonérés de la retenue à la source, grâce à des accords de double imposition avec de nombreux pays.

En ce qui concerne les gains de capital, l'Irlande applique un impôt de 33% sur les gains réalisés lors de la vente d'actifs, comme des actions de propriétés ou des entreprises. Cependant, des exonérations peuvent s'appliquer, en particulier pour les résidents fiscaux irlandais qui remplissent certaines conditions, telles que des exonérations sur les plus-values réalisées sur les biens immobiliers utilisés comme résidence principale.

Accords de double imposition

L'Irlande dispose de nombreux accords de double imposition avec d'autres pays, ce qui permet d'éviter que les résidents irlandais ne soient taxés deux fois sur le même revenu, tout en permettant aux investisseurs étrangers de profiter de l'environnement fiscal favorable de l'Irlande.

Un environnement stable et prévisible

L'Irlande se distingue également la stabilité politique et économique de son système fiscal. Ce climat de stabilité, couplé à la transparence du système fiscal, permet aux entreprises de planifier à long terme sans craindre de modifications brusques de la législation fiscale.

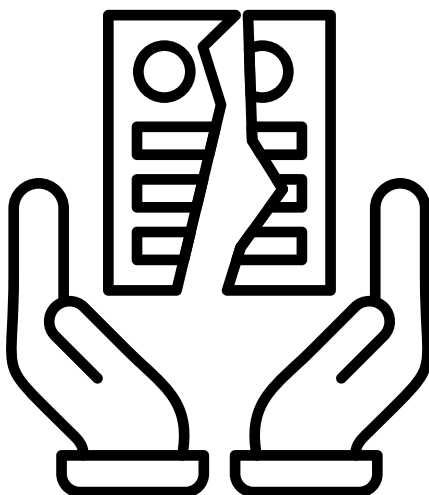


Rescrit fiscal 2.0 : la modernisation de la procédure

Depuis le 16 janvier 2025, l'administration fiscale française propose un dispositif innovant : la possibilité pour les professionnels de déposer leurs demandes de rescrit de manière entièrement dématérialisée. Cette mesure, qui s'inscrit dans une stratégie de modernisation des services publics, simplifie significativement les échanges et renforce la transparence des positions fiscales.

Qu'est-ce qu'un rescrit fiscal ? C'est un outil précieux permettant à un professionnel d'obtenir une prise de position explicite de l'administration sur l'interprétation d'un texte fiscal ou sur l'appréciation d'une situation de fait au regard des textes. Cette garantie évite toute incertitude et offre une sécurité juridique, en particulier pour des opérations complexes. Les professionnels peuvent ainsi avancer avec confiance, en s'assurant que leurs démarches sont conformes à la législation fiscale en vigueur.

Jusqu'à présent, les demandes de rescrit devaient être envoyées par voie postale ou déposées en main propre, ce qui impliquait des délais et des contraintes administratives. Désormais, grâce à la dématérialisation, les professionnels peuvent soumettre leurs demandes via une plateforme dédiée. Cette démarche offre plusieurs avantages majeurs, notamment une accessibilité facilitée, un suivi transparent de la procédure puisque les professionnels peuvent suivre en temps réel l'avancement de leur demande sur la plateforme, et enfin une traçabilité des échanges avec l'administration.



Afin que vous compreniez l'importance de cette nouveauté, prenons l'exemple d'une entreprise française souhaitant développer une activité de recherche et développement. Avant d'engager d'importants investissements, elle souhaite s'assurer que son projet pourra bénéficier du crédit d'impôt recherche.

En utilisant le nouveau dispositif dématérialisé, elle soumet sa demande de rescrit directement en ligne, en joignant les documents justificatifs nécessaires. Quelques semaines plus tard, elle reçoit une réponse officielle confirmant son éligibilité. Forte de cette sécurité juridique, l'entreprise peut poursuivre son projet en toute sérénité, avec la garantie de bénéficier des avantages fiscaux prévus.



Une déclaration rectificative déposée après expiration du délai constitue une réclamation préalable

(arrêt du conseil d'Etat :CE 13-11-2024 n° 473814)

Le Conseil d'État a considéré dans un arrêt récent qu'une déclaration rectificative qui a pour objet la régularisation d'erreurs commises dans l'assiette ou le calcul des impositions ou au bénéfice d'un droit résultant d'une disposition législative ou réglementaire constitue une réclamation contentieuse préalable au sens des articles [L 190](#), [R 190-1](#), [R 197-3](#) et [R 200-2 du LPF](#) lorsqu'elle a été déposée après l'expiration du délai de déclaration.

Dans cette affaire, la cour administrative d'appel avait jugé que le courrier accompagnant la déclaration rectificative, déposée tardivement et faisant apparaître un déficit, ne constituait pas une réclamation préalable à défaut des mentions prévues par l'[article R 197-3 du Livre précité](#) et en avait conclu que le contribuable n'était pas fondé à se prévaloir de la faculté de régularisation prévue par l'[article R 200-2 du même Livre](#).

Le Conseil d'Etat casse l'arrêt rendu , au motif que la régularisation intervenue hors délai vaut réclamation préalable.



La garantie d'éviction due par le cédant de droits sociaux est limitée dans le temps et dans l'espace

La garantie d'éviction, qui interdit au cédant de droits sociaux de se rétablir en concurrençant la société dont les droits ont été cédés, est restreinte dans le temps en fonction de l'activité et du marché pertinents. Cass. com. 6-11-2024 n° 23-11.008 F-D

La Cour de cassation a récemment confirmé que l'interdiction de concurrence, imposée au cédant de droits sociaux dans le cadre de la garantie légale d'éviction, doit être délimitée en fonction de l'activité interdite ainsi que de l'étendue spatio-temporelle de cette interdiction, et cette délimitation doit être appréciée de manière concrète en tenant compte de l'activité et du marché visés.

Dans cette affaire, l'acquéreur des actions d'une société spécialisée dans le développement de logiciels a agi en garantie d'éviction contre les cédants, accusés d'avoir créé une nouvelle entreprise dans le même domaine après la cession. Une cour d'appel a jugé que les cédants n'avaient pas violé les obligations résultant de la garantie d'éviction basée sur les éléments suivants :

- l'un des cédants a créé la nouvelle entreprise concurrente trois ans et cinq mois après la cession ; l'autre cédant a rejoint cette entreprise en tant que salarié quatre ans et cinq mois après la cession ; la première version d'un logiciel de la société concurrente a été mise en ligne près de cinq ans après la cession, avec l'embauche ultérieure d'anciens employés de la société cédée ;
- la garantie légale d'éviction concernait la cession des titres d'une société opérant dans le marché de développement de produits informatiques et services associés, caractérisé par une innovation technologique rapide, entraînant des changements d'une année sur l'autre ; il serait disproportionné d'interdire, sur une longue période, aux cédants d'une entreprise opérant dans un marché aussi innovant et évolutif que celui des services informatiques de se rétablir, en prenant en compte la protection des intérêts du cessionnaire en conjonction avec la liberté d'entreprendre

Le syndicat peut agir en réparation de désordres privatifs subis par quelques copropriétaires

Décision commentée : Cass, Civ 3, 7 novembre 2024, n°23-14.464

Dans une récente décision, la Cour de cassation a clarifié les conditions dans lesquelles le syndicat des copropriétaires peut agir en réparation des dommages causés aux parties communes et privatives. L'affaire concernait des travaux de ravalement de façade et d'étanchéité des terrasses réalisés sous la maîtrise d'œuvre d'un architecte. Après leur réalisation, des désordres d'infiltration ont été constatés, entraînant des préjudices matériels et de jouissance pour plusieurs copropriétaires.

Le syndicat des copropriétaires a donc assigné l'entreprise ayant effectué les travaux, ainsi que ses assureurs, en réparation des désordres constatés. Toutefois, la cour d'appel a déclaré irrecevable sa demande concernant les préjudices matériels et de jouissance subis par quatre copropriétaires. Elle a estimé que, pour que l'action du syndicat soit recevable, les préjudices devaient avoir un caractère collectif et affecter de manière identique tous les copropriétaires, ou du moins une grande partie d'entre eux. En l'espèce, elle a retenu que les désordres affectaient uniquement quatre copropriétaires et que la nature et l'étendue du préjudice n'étaient pas identiques.



Cependant, la Cour de cassation a cassé cette décision, rappelant que, selon l'article 1er de la loi du 10 juillet 1965, le syndicat des copropriétaires peut agir en réparation des dommages ayant leur siège dans les parties communes et affectant également les parties privatives d'un ou plusieurs lots. Il n'est pas nécessaire que le préjudice soit subi de la même manière par l'ensemble des copropriétaires. En d'autres termes, le syndicat peut engager une action en réparation même si les désordres touchent seulement certains copropriétaires, à condition qu'ils aient un lien avec les parties communes ou les éléments communs de l'immeuble.

Cette décision confirme que le rôle du syndicat des copropriétaires en matière de réparation des dommages affectant les parties communes, même lorsque certains préjudices ne concernent qu'un nombre limité de copropriétaires, et précise les conditions dans lesquelles une action en justice peut être exercée par ce dernier.



Le principe de cristallisation des règles d'urbanisme

Décision commentée : Conseil d'Etat, 18 novembre 2024, n°476298

Lorsqu'un certificat d'urbanisme est délivré par le maire, il permet au titulaire d'obtenir des informations sur les règles d'urbanisme applicables à son projet. Si une demande de permis de construire est déposée dans les 18 mois suivant cette délivrance, la réglementation en vigueur à la date du certificat se cristallise, c'est-à-dire que les règles d'urbanisme applicables au projet sont celles en vigueur lors de la délivrance du certificat, et ce, même si la demande de permis est complétée après ce délai.

Dans une affaire récente, un voisin d'un projet de construction a contesté un permis de construire en arguant que la cristallisation des règles d'urbanisme ne pouvait pas s'appliquer, car le dossier de demande de permis, bien que déposé dans les 18 mois, avait été complété après l'expiration de ce délai. Selon lui, cette modification remettrait en cause l'application des règles d'urbanisme en vigueur lors de la délivrance du certificat d'urbanisme.



Cependant, les juges d'appel ont rejeté cet argument. Ils ont estimé que, même si des pièces complémentaires avaient été fournies après l'expiration du délai de 18 mois à la demande de l'administration, cela ne remettait pas en cause la cristallisation des règles d'urbanisme. En effet, le dossier initial déposé dans les délais imposés comportait déjà les éléments nécessaires pour le traitement de la demande, tels que les plans de situation, des façades, les toitures, ainsi que les photos d'insertion.

Le Conseil d'Etat a confirmé cette position en précisant que la cristallisation des règles d'urbanisme s'applique dès lors que la demande de permis, ou la déclaration préalable, a été déposée dans le délai de 18 mois suivant la délivrance du certificat d'urbanisme. La production ultérieure de pièces complémentaires, demandées par l'administration, ne constitue pas un obstacle à l'application de ce principe.

Ainsi, cette décision réaffirme que le respect du délai de dépôt initial est primordial pour que les règles d'urbanisme en vigueur à la date de délivrance du certificat d'urbanisme s'appliquent, indépendamment de l'ajout ultérieur de documents ou de pièces complémentaires nécessaires au dossier.



Modification des périmètres de protection des architectes des Batiments de France

La protection des abords des monuments historiques constitue un enjeu majeur dans la préservation du patrimoine architectural et historique français. Cette protection concerne non seulement les monuments eux-mêmes, mais aussi les immeubles situés à proximité, dans un périmètre de « co-visibilité ». Ce périmètre englobe les bâtiments, qu'ils soient bâtis ou non, qui sont visibles depuis le monument historique ou qui peuvent être vus simultanément avec celui-ci, à une distance maximale de 500 mètres.

En outre, la protection des abords peut s'étendre au sein d'un périmètre délimité des abords (PDA). Ce périmètre est créé sur proposition de l'architecte des Bâtiments de France ou de la collectivité territoriale. A l'intérieur de ce périmètre, toute modification susceptible de modifier l'aspect extérieur des immeubles bâtis ou non bâtis nécessite un accord préalable de l'ABF, sous forme d'un avis conforme. Cette démarche s'applique même en l'absence de lien visuel direct entre les immeubles et le monument historique.



Un aspect important de la réglementation porte sur le monument historique immeuble, qui génère la protection des abords. Bien que les monuments historiques soient généralement protégés dans leur emplacement d'origine, il est possible qu'un monument soit modifié ou déplacé, bien que ce cas soit rare. Lorsque la conservation du monument nécessite un déplacement, des travaux de remise en état ou de réinstallation sont d'abord envisagés. Si un déplacement n'est pas possible, le périmètre de mètres suit le monument à son nouvel emplacement, garantissant ainsi la continuité de la protection des abords. Toutefois, si le monument disparaît, est déclassé ou désinscrit de la liste des monuments historiques, le périmètre des mètres disparaît également.

Lorsque la création d'un PDA a eu lieu, toute modification de la localisation du monument historique implique une révision du périmètre des abords, selon la même procédure. En cas de disparition, de déclassement ou de désinscription du monument, ce périmètre est généralement supprimé, bien que le ministre de la Culture précise qu'à ce jour, aucun cas de mise en œuvre de cette procédure n'a été rapporté.

Ainsi, la protection des abords des monuments historiques vise à préserver l'intégrité visuelle et historique des sites tout en offrant une régulation stricte des aménagements ou modifications susceptibles d'affecter leur cadre. Les règles applicables, en particulier les démarches administratives à suivre en cas de modification ou de disparition d'un monument, sont cruciales pour assurer la cohérence de cette politique de conservation du patrimoine.



2025 : Année de la consécration de la liberté de choix de la réparation du maître d'ouvrage

*Arrêt du 16 janvier 2025, Cour de cassation, Pourvoi n° 23-17.265,
Troisième chambre civile*

La nouvelle année démarre sous le signe d'un renforcement des droits des maîtres d'ouvrage et de la précision des obligations pesant sur les entrepreneurs.

Par un arrêt rendu le 16 janvier 2025, la Cour de cassation a rappelé des principes clés en matière de responsabilité décennale et de liberté du maître d'ouvrage face aux solutions de réparation imposées.

En l'espèce, il s'agissait d'un maître d'ouvrage qui en 2023 a confié à un entrepreneur l'installation d'une centrale photovoltaïque en toiture d'un bâtiment agricole. Rapidement, des désordres sont apparus : des infiltrations dues à des défauts d'étanchéité et des phénomènes de condensation liés à l'absence d'un écran sous toiture.

Le maître d'ouvrage, estimant que ces dégradations compromettaient l'usage prévu du bâtiment, a engagé une procédure judiciaire contre l'entrepreneur et son assureur, réclamant des réparations. La cour d'appel avait partiellement rejeté ses demandes, mais la Cour de cassation a censuré cette décision, posant des principes clairs sur deux questions centrales : la garantie décennale et la réparation en nature.

Deux apports ressortent de cet arrêt, tout d'abord la Cour de cassation effectue une lecture rigoureuse de l'article 1792 du Code civil. En effet, l'article 1792 du Code civil dispose que :

« Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. »

Dans cette affaire, la cour d'appel avait exclu la garantie décennale pour les désordres de condensation, estimant qu'ils n'affectaient pas l'impropriété du bâtiment à sa destination. La Cour de cassation a corrigé cette interprétation, soulignant que l'impropriété d'un ouvrage à sa destination doit être appréciée en fonction de son usage prévu dans le cadre contractuel. En l'espèce, le bâtiment étant destiné au stockage de grains, l'absence de protection contre l'humidité pouvait gravement compromettre cette fonction.

Cette précision rappelle que les désordres affectant des éléments essentiels à l'utilisation convenue de l'ouvrage relèvent de la garantie décennale, même lorsqu'ils ne concernent pas directement la solidité de la structure.

Ensuite, le second point clé de cet arrêt concerne la liberté du maître d'ouvrage face aux modalités de réparation. En condamnant l'entrepreneur à installer un kit de réparation spécifique, malgré l'opposition du maître d'ouvrage, la cour d'appel avait outrepassé les principes fixés par la jurisprudence.



La Cour de cassation a rappelé que la réparation en nature ne peut être imposée au maître d'ouvrage. Ce dernier reste libre de refuser une solution qui ne lui semble pas adéquate ou conforme à ses attentes. Cette position renforce la protection des maîtres d'ouvrage, qui conservent la maîtrise des décisions concernant la remise en état de leur bien.

Ainsi, cet arrêt revêt une importance notable en matière de droit de la construction, tant pour sa portée juridique que pour ses implications pratiques. En premier lieu, il réaffirme l'exigence d'une appréciation rigoureuse et contextualisée des désordres affectant un ouvrage, en insistant sur la nécessité de les évaluer au regard de l'usage contractuellement prévu. Cette approche garantit une prise en compte fidèle des attentes du maître d'ouvrage.

En second lieu, la décision consacre la primauté des choix du maître d'ouvrage en matière de réparation. En interdisant l'imposition d'une solution en nature non consentie, la Cour de cassation consolide la protection de ce dernier, en lui assurant la maîtrise des modalités de remise en état. Ce principe, qui s'inscrit dans une jurisprudence bien établie, conforte le rôle du maître d'ouvrage en tant qu'acteur central de la gestion de ses préjudices.



Rétractation hors délai : quand l'acquéreur paie le prix

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 19 décembre 2024, 23-12.652, Publié au bulletin

Le 19 décembre 2024, la Cour de cassation a rendu un arrêt éclairant concernant le calcul du délai de rétractation dans le cadre d'une vente immobilière.

Cette décision vient préciser les contours de l'application des articles L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, et met en lumière une interprétation stricte du calcul du délai, à savoir l'importance de l'exclusion du jour du point de départ du délai de rétractation. Cette clarification a des implications non seulement pour les parties aux contrats immobiliers, mais aussi pour les professionnels du secteur.

En l'espèce, l'affaire concernait un mandat de vente signé le 9 mai 2018 entre le vendeur (le mandant) et une agence immobilière (le mandataire). Ce mandat a permis la conclusion d'un compromis de vente entre l'acquéreur et le vendeur, acté le 28 août 2018. Le compromis a été notifié à l'acquéreur par lettre recommandée expédiée par le mandataire le 30 août 2018 et reçue le 4 septembre 2018.

L'acquéreur, en tant que non-professionnel, a souhaité exercer son droit de rétractation. Ce droit, prévu par l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, lui permet de se rétracter dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre notifiant l'acte. Ainsi, l'acquéreur a expédié sa lettre de rétractation le 15 septembre 2018, mais l'agence immobilière a contesté la validité de cette rétractation, arguant qu'elle était intervenue après l'expiration du délai légal.

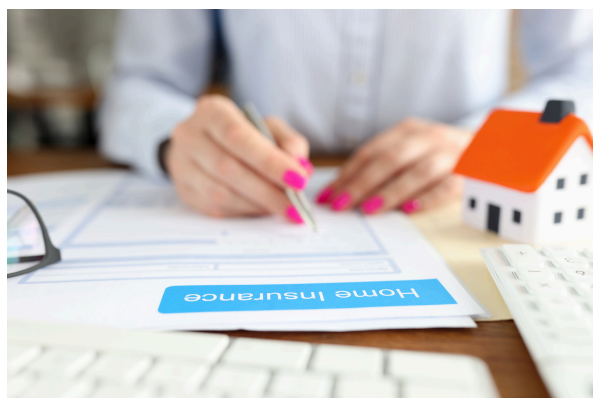
Le mandataire a alors assigné l'acquéreur pour obtenir réparation du préjudice lié au refus de réitérer la vente.

La cour d'appel de Douai, dans son arrêt du 1er décembre 2022, a estimé que le délai de rétractation avait commencé à courir le 5 septembre 2018, lendemain de la première présentation de la lettre à l'acquéreur, pour expirer le 14 septembre à minuit. En conséquence, la cour a jugé que la rétractation effectuée par l'acquéreur le 15 septembre 2018 était tardive et, par conséquent, a condamné ce dernier à verser des dommages-intérêts à l'agence immobilière, estimant que sa responsabilité délictuelle avait été engagée du fait de son refus de réitérer la vente.

Partant, l'acquéreur a formé un pourvoi en cassation, soutenant que la cour d'appel avait erronément calculé le délai de rétractation en prenant en compte le jour de la première présentation de la lettre. Selon lui, le délai ne devait pas expirer le 14 septembre, mais le 15 septembre à minuit, date à laquelle il avait exercé son droit.

La Cour de cassation, dans son arrêt du 19 décembre 2024, a rejeté le pourvoi. Cet arrêt apporte une précision essentielle dans le calcul du délai de rétractation prévu par l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation. La Cour de cassation insiste sur le fait que le calcul du délai doit s'appuyer sur une stricte application des règles de procédure civile, sans cumul des effets des articles applicables.

Pour les professionnels de l'immobilier (agents, notaires...), cet arrêt souligne l'importance de bien notifier les actes et de suivre avec rigueur le calcul des délais. Pour les acquéreurs non professionnels, il réaffirme la nécessité de respecter strictement les délais légaux pour exercer leur droit de rétractation, sous peine de se voir condamnés à des dommages-intérêts pour non-respect de leurs obligations.



Accès aux documents personnels d'un salarié

Décision commentée : Cass, Com, 9 octobre 2024, n°23-14.465

Dans un arrêt du 9 octobre 2024, la chambre sociale de la Cour de cassation a rappelé les règles relatives à l'accès de l'employeur aux documents détenus par le salarié, notamment lorsqu'ils proviennent d'une messagerie personnelle. Cet s'inscrit dans la continuité de la jurisprudence sur la protection de la vie privée des salariés et la licéité des preuves produites en cas de litige.

Les faits de l'affaire concernent un salarié licencié pour faute lourde après que son employeur ait découvert des échanges de courriels avec une société concurrente sur son bureau, qui révélaient des manquements aux obligations contractuelles, en particulier la violation de l'obligation de loyauté. Le salarié a contesté son licenciement en arguant que les éléments de preuve utilisés contre lui étaient illicites, car l'employeur n'avait pas respecté la procédure applicable pour consulter ses documents personnels, stockés dans une sacoche et émanant de sa messagerie personnelle.

En première instance, la cour d'appel de Lyon a rejeté l'argument du salarié, estimant que ce dernier ne pouvait pas que l'employeur eût accédé aux documents en fouillant dans ses affaires personnelles. Selon la cour d'appel, c'était au salarié de démontrer le caractère illicite de la preuve, ce qu'il n'avait pas fait.



La Cour de cassation, dans sa décision, a rappelé sa jurisprudence constante concernant l'accès aux documents d'un salarié. Elle a précisé que les documents détenus par le salarié dans son bureau, mis à sa disposition par l'employeur, sont présumés professionnels, sauf si le salarié les identifie clairement comme étant personnels. Dans ce cas, l'employeur peut y accéder, même en l'absence du salarié. Cependant, la situation est différente lorsque ces documents proviennent de la messagerie personnelle du salarié. La Cour a souligné que les courriels échangés sur une messagerie personnelle sont considérés comme privés et couverts par le secret des correspondances, ce qui empêche l'employeur de les consulter en l'absence du salarié. La cour d'appel aurait donc dû conclure que la preuve obtenue par l'employeur était illicite.

Cette position de la Cour de cassation est cohérente avec sa jurisprudence antérieure, notamment un arrêt du 26 janvier 2016, qui établit que les courriels reçus ou envoyés par un salarié sur sa messagerie personnelle sont protégés par le secret des correspondances, même dans un contexte professionnel. Cependant, il convient de noter une certaine nuance : dans un précédent arrêt de 2013, la Cour avait estimé que l'identification d'un fichier comme personnel ne résulte pas nécessairement du fait qu'il provienne de la messagerie personnelle du salarié, soulignant que la dénomination d'un fichier ne permet pas toujours d'identifier sa nature privée ou professionnelle.

En conclusion, cet arrêt rappelle que la protection de la vie privée des salariés s'étend également aux documents et courriels émanant de leur messagerie personnelle, et que l'employeur ne peut y accéder sans le consentement du salarié ou en son absence, sous peine de rendre la preuve obtenue illicite.



DROIT DE LA FAMILLE

Reconnaissance en France d'une filiation établie par gestation pour autrui à l'étranger: la position de la cour de cassation

Une femme ayant conclu une convention de gestion pour autrui (GPA) au Canada, avec un enfant conçu à partir de gamètes de donneurs, a obtenu une décision d'une cour canadienne affirmant qu'elle serait la seule parent de l'enfant, avec une garde exclusive et tous les droits parentaux. Elle a ensuite demandé l'exequatur de ce jugement en France, afin qu'il produise les effets d'une adoption plénière. Cette demande a été acceptée par les juridictions françaises en première instance et en appel, mais un pourvoi a été formé par le procureur général.

Le procureur a contesté la décision étrangère, arguant que la mère d'intention, n'ayant aucun lien biologique avec l'enfant, ne pouvait revendiquer la reconnaissance d'un lien de filiation et que l'ordonnance canadienne ne pouvait être assimilée à une adoption plénière. La Cour de cassation a partiellement cassé l'arrêt, en rappelant le principe de reconnaissance des décisions étrangères en matière d'état des personnes, sous réserve du respect de l'ordre public international.



La Cour a précisé que l'ordre public international ne peut interdire la reconnaissance des liens de filiation établis à l'étranger, même en cas de GPA, à condition que la reconnaissance de cette filiation respecte les droits fondamentaux, notamment l'intérêt supérieur de l'enfant, tel qu'interprété par la Convention européenne des droits de l'homme. Il n'y a pas de principe interdisant la reconnaissance d'une filiation non biologique, dès lors que l'intérêt de l'enfant et le consentement des parties, en particulier de la mère porteuse, ont dûment vérifiés.

Cependant, la Cour a annulé la décision des juridictions inférieures de faire produire à cette reconnaissance les effets d'une adoption plénière, rappelant qu'un jugement de filiation, même étranger, doit être reconnu en France pour ce qu'il est, sans être transformé en adoption. La filiation établie par un jugement étranger en matière de GPA doit donc produire ses effets en France, mais conformément à la loi applicable, sans être assimilée à une adoption.



Langue du testament et liberté de tester

*17 janvier 2025, Cour de cassation, Pourvoi n° 23-18.823,
Assemblée plénière*

Le 17 janvier 2025, dans sa forme la plus solennelle en Assemblée plénière, la Cour de cassation a rendu une décision majeure sur la validité des testaments internationaux rédigés dans une langue non comprise par le testateur. Cet arrêt, tranche une question sensible au croisement des règles nationales et internationales de droit successoral.

En l'espèce, l'affaire opposait les héritiers d'une défunte, désignée ici comme la testatrice, à un petit-fils, venu contester la validité d'un testament rédigé en français, une langue que la testatrice italienne ne maîtrisait pas. Le testament, établi avec l'assistance d'un interprète non assermenté, avait été reçu par un notaire en présence de témoins.

La testatrice avait exprimé ses dernières volontés par le biais d'un testament international, une forme encadrée par la Convention de Washington de 1973. Celle-ci autorise l'usage de toute langue pour faciliter l'expression de la volonté du testateur, mais ne précise pas les modalités applicables lorsque le testateur ne maîtrise pas la langue choisie.

Le petit-fils de la testatrice contestait la validité de l'acte, invoquant l'absence d'une disposition claire en droit interne permettant le recours à un interprète non assermenté. Cette lacune, selon lui, compromettait la sécurité juridique du testament.



La cour d'appel de Lyon, dans son arrêt attaqué, avait validé l'acte en s'appuyant sur une interprétation souple de la Convention. Elle considérait que l'assistance d'un interprète, même non assermenté, suffisait à garantir la conformité de l'acte aux exigences de la loi uniforme.

L'Assemblée plénière a adopté une approche rigoureuse en réaffirmant la primauté du droit interne en matière de formalités testamentaires. En effet, elle rappelle que, jusqu'à la modification législative intervenue en 2015, aucune disposition du droit français ne permettait de recourir à un interprète dans le cadre d'un testament international ou authentique.

La Cour a jugé que l'absence d'un cadre légal clair à l'époque du testament litigieux rendait celui-ci invalide, malgré les précautions prises par le notaire et les témoins. Cette position renforce l'exigence de conformité stricte aux règles formelles pour garantir la sécurité juridique des testaments et prévenir les contestations futures.

Cet arrêt marque un tournant dans la jurisprudence sur le testament international. Il confirme que la maîtrise de la langue du testament ou, à défaut, l'intervention d'un interprète assermenté est une condition essentielle pour assurer le respect des volontés du testateur.

La décision incite également les praticiens, notaires, à une vigilance accrue lors de la rédaction des actes dans un contexte international. Elle souligne l'importance de l'harmonisation des règles formelles à l'échelle transnationale pour favoriser la mobilité des individus et l'internationalisation des patrimoines.



Arbitrage entre l'assurance-vie et la réserve héréditaire

*19 décembre 2024, Cour de cassation, Pourvoi n° 23-19.110,
Deuxième chambre civile*

Le 19 décembre 2024, la Cour de cassation a rendu un arrêt significatif concernant l'assurance-vie et la réserve héréditaire.

Cet arrêt est venu casser la décision rendue le 23 mai 2023 par la cour d'appel de Metz, qui avait réintégré dans la succession d'une défunte une partie des primes versées sur un contrat d'assurance-vie au motif qu'elles excédaient les facultés du souscripteur et portaient atteinte à la réserve héréditaire d'un héritier.

Par cette décision, la Cour de cassation apporte une nouvelle analyse du droit applicable en matière de réintégration des primes d'assurance-vie dans une succession, en l'occurrence lorsque celles-ci semblent excéder les capacités du souscripteur.

En l'espèce, en 2009, la défunte avait souscrit un contrat d'assurance-vie, versant un total de 274 800 euros en primes jusqu'en 2011, avec la désignation de la Ligue nationale contre le cancer comme bénéficiaire. À la suite du décès de la souscriptrice en 2019, son héritière, ayant droit légal, se voit privée d'une part substantielle de la succession en raison des sommes versées au titre de l'assurance-vie. L'héritière a alors engagé une action en justice pour demander la réintégration de ces primes dans la succession, estimant que ces versements excédaient les facultés du souscripteur et portaient atteinte à sa réserve héréditaire.



La cour d'appel de Metz, saisie de la demande, avait considéré que le dernier versement effectué sur le contrat d'assurance-vie était manifestement exagéré, notamment en raison du fait que la quasi-totalité du patrimoine de la souscriptrice avait été placée sur ce contrat, privant ainsi l'héritière de sa réserve héréditaire. Pour rappel la réserve héréditaire est la portion d'une succession que la loi réserve à certains héritiers.

Dans son arrêt du 19 décembre 2024, la Cour de cassation casse l'arrêt de la cour d'appel de Metz et annule en toutes ses dispositions la réintégration des primes dans la succession. Cette décision marque une prise de position différente sur la manière d'apprécier l'exagération des primes d'assurance-vie au regard de la situation patrimoniale et familiale du souscripteur.

L'arrêt de la Cour de cassation se distingue notamment par la mise en évidence du caractère "manifestement exagéré" des primes, un critère qui doit être appréhendé en fonction de la situation du souscripteur au moment du versement, et non sur des considérations relatives à la réserve héréditaire des héritiers.

Cet arrêt a des implications importantes pour les assurés et les héritiers. La Cour de cassation réaffirme que les primes d'assurance-vie, si elles sont jugées non manifestement exagérées au regard des facultés du souscripteur, ne peuvent pas être rapportées à la succession, même si elles portent atteinte à la réserve héréditaire de l'héritier. En d'autres termes, les intentions du souscripteur sont respectées, sauf si un abus manifeste est constaté en raison du montant des primes.

Les justiciables doivent ainsi faire preuve de prudence lorsqu'ils souscrivent des contrats d'assurance-vie et effectuent des versements importants.



Attribution d'un droit d'usage et d'habitation comme prestation compensatoire

L'attribution d'un droit d'usage et d'habitation peut être ordonné en exécution d'une prestation compensatoire, même s'il n'a pas été démontré que le versement d'un capital est impossible, dès lors que le débiteur a proposé cette modalité.

C'est ce qu'a rappelé la cour de cassation dans un arrêt récent du 20 novembre 2024 (Cass. 1e civ. 20-11-2024, n° 22-19.154)

Dans cette affaire, un couple se sépare, et le mari propose de régler sa prestation compensatoire en cédant à son ex-femme un droit d'usage et d'habitation sur un appartement qui lui appartient, jusqu'à la majorité de leur enfant commun. La cour d'appel, tout en fixant la prestation compensatoire à 265 000 €, accepte cette proposition, soulignant que rien ne prouvait que le mari ne disposait pas de liquidités suffisantes pour régler sa dette en capital.

L'épouse conteste cette décision, arguant que les juges ont ignoré le caractère subsidiaire de cette disposition, car le débiteur n'a pas prouvé son incapacité à payer la prestation en numéraire.

Son pourvoi est rejeté. La Cour de cassation rappelle que le juge décide des modalités d'exécution de la prestation compensatoire en capital : soit un versement en numéraire avec ou sans garanties, soit une attribution de biens en propriété ou un droit temporaire ou viager d'usage, d'habitation, ou d'usufruit (C. civ. art. 274). Lorsque le débiteur ne consent pas à l'attribution envisagée, celle-ci est considérée comme une mesure subsidiaire d'exécution de la prestation compensatoire en capital. Pour invoquer une telle attribution forcée, le juge doit s'assurer que, compte tenu des circonstances, le versement d'une somme d'argent – avec ou sans garantie – ne suffit pas à garantir le paiement de la prestation (Cons. const. 13-7-2011 n° 2011-151 QPC). Ce caractère subsidiaire ne s'applique pas lorsque l'attribution n'est pas forcée, mais consentie par le débiteur, comme c'est le cas ici.

NOTRE CABINET



NOUS CONTACTER



www.celinecarsalade.com



(+590) 05 90 87 78



contact@celinecarsalade.com



05 62 18 09 66

NOUS TROUVER



Flamands - Saint Barthélemy



76 allée Jean Jaurès - 31000 Toulouse

NOUS SUIVRE





CABINET CÉLINE

CARSALADE

Le Cabinet Céline Carsalade, c'est la garantie d'une expertise immobilière, juridique et fiscale. De par sa double qualification, aussi bien en matière de conseil, que de contentieux, il vous informera et vous accompagnera avec efficacité, confidentialité et professionnalisme dans vos projets immobiliers. Un bien à vendre ? Un investissement immobilier ? Une recherche de bien ? Les compétences de l'équipe sont à votre disposition. ME CELINE CARSALADE exerce l'activité d'avocat mandataire en transactions immobilières. Ses compétences en matière d'urbanisme, de fiscalité et d'investissements immobiliers seront un gage de sécurité juridique pour votre projet immobilier.

Demandez nous conseil, nous sommes là pour vous aider.



LE PETIT JURISTE DE ST-BARTH

Notre e-magazine sur l'actualité et le
droit en métropole et outre mer



CELINE CARSALADE
AVOCAT ■ LAW FIRM