

LE PETIT JURISTE DE ST-BARTH



MARS 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/DROIT DES AFFAIRES

LA SOCIÉTÉ DE LIBRE

PARTENARIAT SPÉCIALE.....

P.3

DROIT PATRIMONIAL/ DROIT DE LA FAMILLE

LE DÉCRET N°2025-47 : UN NOUVEAU CADRE POUR
L'ORDONNANCE DE PROTECTION ET L'ORDONNANCE
PROVISOIRE DE PROTECTION IMMÉDIATE

P. 8

DROIT IMMOBILIER/ FISCALITE IMMOBILIERE

PLAFONDS 2024 POUR L'EXONÉRATION DES REVENUS DE
LOCATION MEUBLÉE D'UNE PARTIE DE LA RÉSIDENCE
PRINCIPALE

P.12

Un régime de liquidation flexible et contractuel

En tant que fonds d'investissement alternatif, la SLPS bénéficie d'une grande liberté statutaire pour organiser sa propre liquidation. Les conditions de liquidation sont déterminées par les statuts, offrant ainsi aux associés une large autonomie pour décider du partage des actifs. Cette liberté contractuelle permet une répartition plus souple des biens, ce qui est particulièrement apprécié dans les investissements à long terme.



Un cadre juridique inspiré des modèles internationaux

La SLPS s'inspire des structures juridiques internationales, comme le limited partnership du Delaware, qui offre une personnalité juridique sans pour autant une personnalité fiscale distincte. Cette approche permet aux investisseurs de s'engager dans des transactions internationales tout en maintenant une transparence fiscale et en réduisant le risque de double imposition.



Un régime de liquidation flexible et contractuel

En tant que fonds d'investissement alternatif, la SLPS bénéficie d'une grande liberté statutaire pour organiser sa propre liquidation. Les conditions de liquidation sont déterminées par les statuts, offrant ainsi aux associés une large autonomie pour décider du partage des actifs. Cette liberté contractuelle permet une répartition plus souple des biens, ce qui est particulièrement apprécié dans les investissements à long terme.

Définition statutaire

Les conditions de liquidation sont établies dans les statuts de la société selon les besoins spécifiques des investisseurs.

1

2

Autonomie des associés

Large liberté décisionnelle accordée aux associés concernant le partage des actifs en fin de cycle d'investissement.

Répartition souple

Flexibilité contractuelle permettant une distribution optimisée des biens, particulièrement avantageuse pour les investissements de longue durée.

3

Une gestion strictement encadrée

La gestion de la SLPS repose sur une séparation claire des fonctions de gérant et de gestionnaire de portefeuille. Le gérant, qui administre les biens communs dans l'intérêt des associés, exerce un contrôle total sur la gestion de la société. Le gestionnaire, quant à lui, est chargé de représenter les intérêts des associés sans pour autant être considéré comme le gérant.



Rôle du gérant

Administration des biens communs dans l'intérêt collectif des associés avec un contrôle total sur la gestion de la société.



Rôle du gestionnaire

Représentation des intérêts des associés sans interférer avec les fonctions de gestion principale de la société.



Saisie Simplifiée du Juge

1

Identification du danger

Le procureur identifie une situation de violence familiale nécessitant une intervention rapide.

2

Saisine directe

Le procureur saisit le juge aux affaires familiales sans formalités excessives.

3

Décision immédiate

Le juge peut rendre une ordonnance provisoire de protection dans des délais très courts.



L'Ordonnance Provisoire de Protection

Danger imminent

La victime est exposée à un danger nécessitant une réponse judiciaire immédiate.

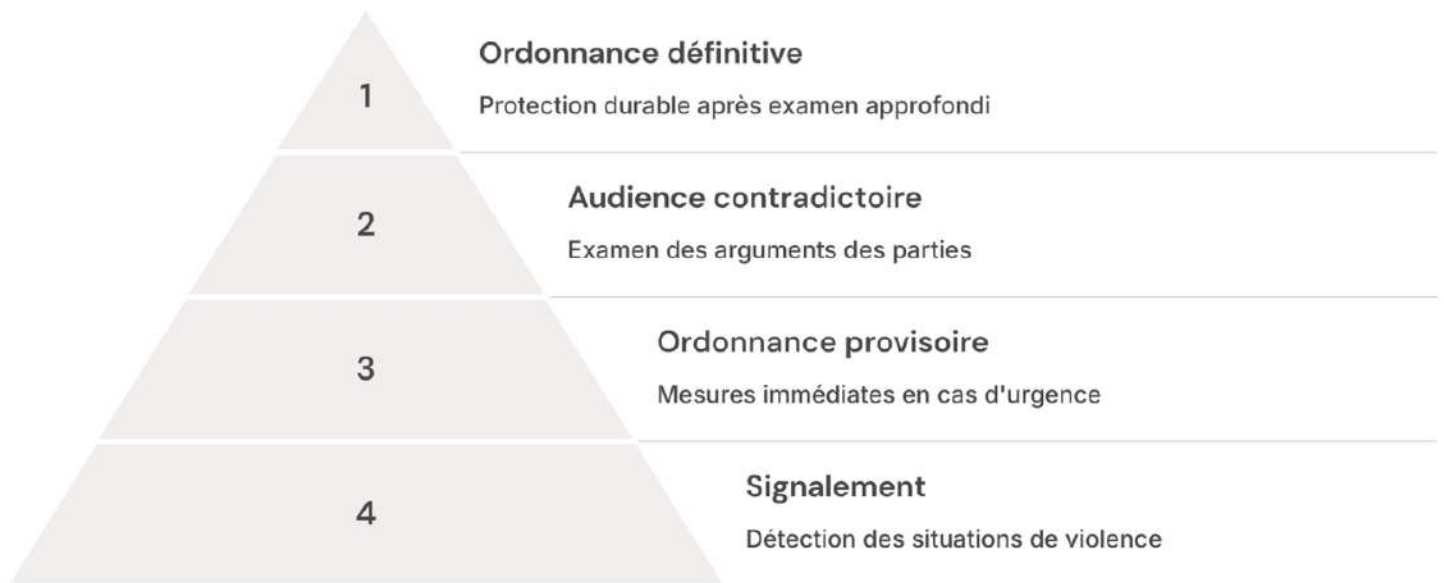
Mesures d'urgence

L'ordonnance provisoire établit des mesures de protection rapides et efficaces.

Sécurité temporaire

La protection est assurée en attendant une décision plus approfondie par le juge.

Articulation des Dispositifs



Le système assure une continuité dans la protection des victimes. Le passage d'une mesure provisoire à une protection définitive est clairement défini.



Impact et Perspectives

Réactivité accrue

Les acteurs judiciaires peuvent désormais agir plus rapidement. Les délais d'intervention sont considérablement réduits.

Protection renforcée

Les victimes bénéficient d'une protection plus immédiate et efficace. Leur sécurité est mieux garantie.

Continuité juridique

La transition entre mesures provisoires et définitives est fluide. Aucune rupture dans la protection n'est possible.



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 gratuit sur l'actualité
et le droit en Outre mer et en métropole
et



CELINE CARSALADE
AVOCAT ■ LAW FIRM

Avantages compétitifs sur la scène internationale

Avec la création de la SLPS, la France renforce sa compétitivité internationale en matière de gestion de fonds d'investissement. Ce nouveau modèle juridique, qui combine transparence fiscale et souplesse organisationnelle, répond aux attentes des investisseurs étrangers et met la gestion collective française sur un pied d'égalité avec les structures internationales les plus performantes.

1 Compétitivité renforcée

La France se positionne désormais comme un acteur majeur dans le domaine des fonds d'investissement alternatifs grâce à cette innovation juridique.

2 Combinaison d'avantages uniques

La SLPS offre un équilibre optimal entre transparence fiscale et flexibilité organisationnelle, répondant précisément aux besoins des investisseurs internationaux.

3 Alignement avec les standards internationaux

La gestion collective française atteint désormais un niveau comparable aux structures internationales les plus efficaces et reconnues.

Perspectives d'avenir pour la SLPS

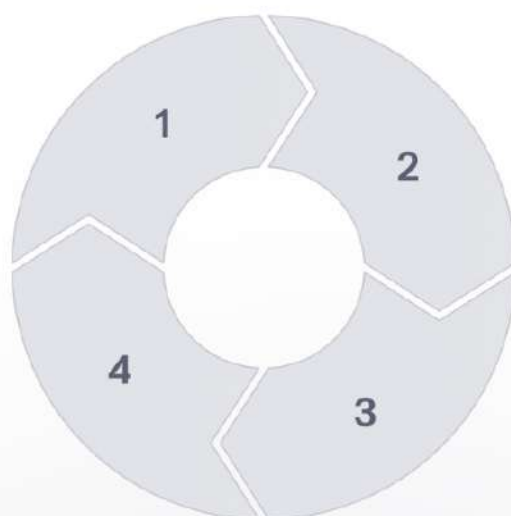
La SLPS pourrait ainsi devenir un véhicule d'investissement privilégié pour les acteurs du private equity, permettant d'attirer des capitaux étrangers tout en évitant les pièges fiscaux traditionnels.

Attraction des capitaux étrangers

Structure optimisée pour séduire les investisseurs internationaux cherchant des opportunités en France et en Europe.

Renforcement de l'attractivité française

Contribution significative à l'amélioration de l'image de la France comme destination d'investissement compétitive.



Développement du private equity

Véhicule d'investissement idéal pour les acteurs du capital-investissement recherchant flexibilité et efficacité fiscale.

Contournement des obstacles fiscaux

Solution innovante permettant d'éviter les complications fiscales traditionnellement associées aux investissements transfrontaliers.

LE DÉCRET N°2025-47 : UN NOUVEAU CADRE POUR L'ORDONNANCE DE PROTECTION ET L'ORDONNANCE PROVISOIRE DE PROTECTION IMMÉDIATE



Protection Immédiate des Victimes de Violences Familiales

Le décret n°2025-47 précise l'application de l'ordonnance provisoire de protection immédiate issue de la loi n°2024-536.

 par CELINE CARSLADE



Objectifs du Décret

1 Clarification des procédures

Le décret précise les modalités de délivrance des ordonnances de protection. Les victimes peuvent désormais bénéficier d'un dispositif simplifié.

2 Protection immédiate

Le texte renforce la réactivité judiciaire face aux situations urgentes. Les mesures peuvent être mises en place sans délai.

3 Cadre juridique rigoureux

La nouvelle législation garantit un cadre juridique précis et sécurisé. Les droits des parties sont préservés tout au long de la procédure.

Plafonds 2024 et Leur Application

1 Montant du Plafond Standard

Pour l'année 2024, le plafond d'exonération s'établit à 212 euros par mètre carré habitable et par an pour les locations situées en zone tendue, et à 156 euros par mètre carré habitable et par an pour les autres zones. Ces montants ont été revalorisés pour tenir compte de l'inflation.

2 Calcul de la Surface Éligible

La surface à prendre en compte est celle de la partie louée, exprimée en mètres carrés. Elle doit être calculée selon les normes de la loi Carrez, en ne tenant compte que des surfaces dont la hauteur sous plafond est supérieure à 1,80 mètre.

3 Application Pro Rata Temporis

Si la location n'est pas effectuée sur l'année entière, le plafond est calculé au prorata de la durée de location. Par exemple, pour une location de 3 mois dans une zone non tendue, le plafond sera de $156 \text{ €} \times (3/12) = 39 \text{ €}$ par mètre carré.

Conditions d'Éligibilité



Prix Raisonnable

Les loyers pratiqués doivent être fixés à des prix raisonnables, correspondant aux prix du marché local. Un écart trop important par rapport aux prix habituellement pratiqués pourrait entraîner une remise en cause de l'exonération lors d'un contrôle fiscal.



Durée Minimale

La location doit être consentie pour une durée minimale de 31 jours, ce qui exclut les locations saisonnières très courtes. Cette condition vise à privilégier les locations qui contribuent effectivement à résoudre les problèmes de logement.



Déclaration Obligatoire

Même si les revenus sont exonérés, ils doivent être déclarés dans votre déclaration annuelle de revenus. Cette obligation permet à l'administration fiscale de vérifier que les conditions d'exonération sont bien respectées.

Cas Particuliers et Exceptions

Location à un membre de la famille	L'exonération s'applique même si le locataire est un membre de votre famille, à condition que le loyer pratiqué soit raisonnable et que la personne n'appartienne pas à votre foyer fiscal.
Location à un salarié	La location d'une partie de votre résidence principale à votre salarié (par exemple, une employée de maison) peut bénéficier de l'exonération, sous réserve des conditions habituelles.
Changement de résidence principale	En cas de déménagement en cours d'année, l'exonération s'applique uniquement pendant la période où le logement constituait votre résidence principale.
Dépassement du plafond	Si vos revenus locatifs dépassent le plafond, seule la fraction excédentaire est imposable et doit être

Types de Locations Concernées

1

Chambre chez l'Habitant

La location d'une ou plusieurs chambres dans votre résidence principale, avec ou sans accès aux parties communes (cuisine, salle de bain), est le cas le plus courant d'application de cette exonération.

2

Colocation

Si vous êtes locataire et que vous sous-louez une partie de votre logement (avec l'accord de votre propriétaire), vous pouvez également bénéficier de cette exonération sous réserve de respecter les mêmes conditions.

3

Studio Indépendant

Un studio ou appartement indépendant mais faisant partie intégrante de votre résidence principale (par exemple, un studio aménagé au sein d'une maison) peut également être concerné.





Modalités Déclaratives

Évaluation des Revenus

Calculez vos revenus annuels de location et comparez-les au plafond applicable ($\text{surface louée} \times \text{plafond au m}^2$). Si vos revenus sont inférieurs au plafond, ils sont totalement exonérés.

Déclaration

Même exonérés, les revenus doivent être mentionnés dans votre déclaration d'impôts. Utilisez la case prévue à cet effet dans le formulaire 2042 C PRO (ligne "Revenus de location meublée exonérés").

Justificatifs

Conservez tous les justificatifs (contrat de location, quittances, calcul de la surface) pendant au moins 3 ans, durée pendant laquelle l'administration fiscale peut effectuer des contrôles.

Conseils Pratiques pour Optimiser l'Exonération

Contrat de Location Détaillé

Établissez un contrat de location écrit précisant la surface louée, le montant du loyer, les charges incluses et la durée de la location. Ce document sera essentiel en cas de contrôle fiscal.

Calcul Précis de la Surface

Mesurez avec précision la surface louée selon les normes en vigueur. Une surface correctement calculée vous permettra de déterminer exactement le plafond d'exonération applicable à votre situation.

Veille Règlementaire

Restez informé des évolutions légales concernant ce dispositif d'exonération. Les plafonds sont généralement revalorisés chaque année et les conditions peuvent évoluer en fonction des politiques fiscales.

N'oubliez pas que cette exonération est un avantage fiscal significatif qui peut représenter jusqu'à plusieurs milliers d'euros par an. Il est donc important de bien comprendre et respecter les conditions pour en bénéficier pleinement et durablement.



Les Avantages d'Acheter ou Vendre des Biens via un Cabinet d'Avocats

1 Expertise Juridique

Les avocats maîtrisent les complexités légales des transactions immobilières. Ils anticipent et résolvent les problèmes avant qu'ils ne surviennent.

2 Protection Contractuelle

Vos intérêts sont protégés par des contrats sur mesure. Chaque clause est soigneusement élaborée pour votre situation spécifique.

3 Négociation Avantageuse

Les avocats sont des négociateurs expérimentés. Ils obtiennent souvent de meilleures conditions financières et sécuritaires.

4 Réduction des Risques

Une diligence raisonnable complète est assurée. Les vérifications approfondies évitent les surprises coûteuses après l'achat.

 par CELINE CARSLADE



PLAFONDS 2024 POUR L'EXONÉRATION DES REVENUS DE LOCATION MEUBLÉE D'UNE PARTIE DE LA RÉSIDENCE PRINCIPALE

Plafonds 2024 pour l'Exonération des Revenus de Location Meublée d'une Partie de la Résidence Principale

Ce document présente les nouvelles dispositions fiscales concernant l'exonération des revenus issus de la location meublée d'une partie de votre résidence principale en 2024. Vous y trouverez les plafonds actualisés, les conditions d'éligibilité, les types de locations concernées, ainsi que des conseils pratiques pour bénéficier de cette exonération tout en respectant le cadre légal.

 par **CELINE CARSLADE**

Principe Général de l'Exonération

Principe Fondamental

Les revenus provenant de la location meublée d'une partie de votre résidence principale peuvent être exonérés d'impôt sur le revenu sous certaines conditions. Cette disposition vise à encourager la mise à disposition de logements tout en offrant une source de revenus complémentaires non imposables aux propriétaires et locataires.

Résidence Principale

Pour bénéficier de cette exonération, le logement concerné doit constituer votre résidence principale, c'est-à-dire le lieu où vous résidez habituellement et effectivement avec votre famille pendant la majeure partie de l'année. Cette condition est essentielle et fait l'objet de vérifications en cas de contrôle fiscal.

Il est important de noter que cette exonération s'applique uniquement à la partie louée de votre résidence principale et non à une résidence secondaire ou un logement distinct. Le dispositif a été conçu pour favoriser la cohabitation et optimiser l'utilisation des espaces habitables existants.

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



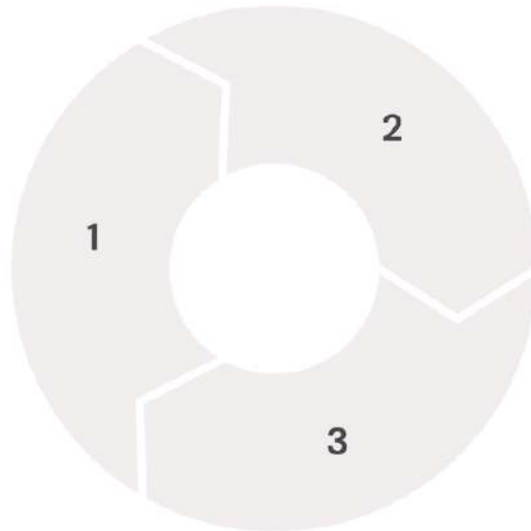


Notification des Parties

- 1 Émission de l'ordonnance**
Le juge rend son ordonnance provisoire de protection immédiate.
- 2 Notification formelle**
L'ordonnance est notifiée sans délai aux parties concernées.
- 3 Information des autorités**
Les services de police et de gendarmerie sont informés des mesures prises.
- 4 Mise en œuvre**
Les mesures de protection entrent immédiatement en vigueur.

Communication et Coordination

Transmission au parquet
La requête est communiquée au ministère public dès son dépôt.



Analyse et avis
Le procureur émet un avis sur la nécessité des mesures demandées.

Coordination des acteurs
Les services judiciaires et sociaux travaillent en concertation pour protéger la victime.

LA CRÉATION DE LA SOCIÉTÉ DE LIBRE PARTENARIAT SPÉCIALE : UN NOUVEL ATOUT POUR LES INVESTISSEURS

LA CRÉATION DE LA SOCIÉTÉ DE LIBRE PARTENARIAT SPÉCIALE : UN NOUVEL ATOUT POUR LES INVESTISSEURS

L'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024, relative à la modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs, introduit une innovation majeure dans le paysage juridique français : la Société de Libre Partenariat Spéciale. Cette nouvelle forme juridique vient compléter le dispositif des sociétés de libre partenariat, en y apportant des caractéristiques fiscales et juridiques avantageuses pour attirer les investisseurs internationaux.

 par CELINE CARSLADE

Un régime fiscal inédit pour la SLPS

Contrairement à la SLP traditionnelle, la SLPS ne possède pas de personnalité morale, ce qui la rapproche des structures comme le *limited partnership* anglo-saxon ou la société en commandite simple spéciale de droit luxembourgeois. Cette caractéristique permet de résoudre certaines difficultés fiscales rencontrées par les SLP dans des situations internationales, notamment lorsque les associés sont des résidents fiscaux étrangers, en particulier ceux hors Union européenne.

Transparence fiscale pure

En effet, la SLPS bénéficie d'un régime fiscal plus favorable, notamment en ce qui concerne les conventions fiscales internationales. Grâce à sa transparence fiscale pure, elle peut désormais éviter les situations de double imposition, ce qui n'était pas le cas de la SLP classique.

Avantages pour les résidents étrangers

Ce changement permet aux associés de bénéficier d'une fiscalité plus avantageuse, notamment lorsqu'ils sont résidents dans des pays avec lesquels la France a signé des accords fiscaux, comme les Etats-Unis ou le Royaume-Uni.

Un modèle flexible et attrayant pour les investisseurs étrangers

L'une des grandes forces de la SLPS réside dans sa flexibilité juridique. Elle permet une gestion souple des biens communs, qui son réputés appartenir à la communauté des associés. Ce modèle est particulièrement apprécié des investisseurs dans le cadre du *private equity*, car il permet une organisation du patrimoine compartimentée, tout en bénéficiant d'une protection juridique renforcée. En effet, les biens communs de la SLPS ne peuvent pas être saisis par les créanciers personnels d'un seul associé, ce qui renforce la sécurité des investissements.

Flexibilité juridique

Gestion souple des biens communs appartenant à la communauté des associés.

Organisation compartimentée

Structure idéale pour le *private equity* permettant une organisation efficace du patrimoine.

Protection renforcée

Les biens communs sont protégés contre les saisies des créanciers personnels d'un associé.

Un cadre juridique inspiré des modèles internationaux

La SLPS s'inspire des structures juridiques internationales, comme le limited partnership du Delaware, qui offre une personnalité juridique sans pour autant une personnalité fiscale distincte. Cette approche permet aux investisseurs de s'engager dans des transactions internationales tout en maintenant une transparence fiscale et en réduisant le risque de double imposition.

1

Inspiration internationale

Modèle basé sur les structures juridiques reconnues mondialement comme le limited partnership du Delaware.

2

Personnalité juridique sans personnalité fiscale

Combinaison unique offrant les avantages de la structure juridique sans les inconvénients fiscaux.

3

Facilitation des transactions internationales

Réduction significative du risque de double imposition pour les investisseurs étrangers.