

LE PETIT JURISTE DE ST-BARTH



AVRIL 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

REDUCTION D'IMPOT MALRAUX..... **P. 3**

RESPONSABILITE PENALE DU GERANT DE SARL..... **P. 4**

DROIT PATRIMONIAL/ DROIT DE LA FAMILLE

INDIVISION SUCCESSORALE : LA FIN D'UN CASSE-TETE?. **P. 5**

DROIT IMMOBILIER/ FISCALITE IMMOBILIERE

SERVITUDE DU PERE DE FAMILLE **P. 7**

..

VENTE IMMOBILIERE

Les avantages d'acheter ou de vendre un bien pr un cabinet d'avocats..... **P. 9**

NOTRE CABINET

Les avantages d'acheter ou de vendre un bien pr un cabinet d'avocats..... **P. 10**



Prorogation de la Réduction d'Impôt Malraux pour 2024

Découvrez les nouvelles dispositions administratives concernant la réduction d'impôt Malraux. La prorogation d'un an offre des opportunités d'investissement dans la restauration immobilière des quartiers historiques et dégradés.

 par **CELINE CARSLADE**

Zones Éligibles et Conditions d'Application



Les contribuables domiciliés fiscalement en France peuvent bénéficier de cet avantage. Les résidents monégasques assujettis à l'impôt français sont désormais inclus dans le dispositif.



Comptes : Absence d'Infraction Pénale

Décision de la Cour de cassation

Arrêt du 12 février 2025 (n°23-86.857). Le simple retard ne constitue pas une infraction pénale selon l'article L. 241-5 du Code de commerce.

Impact pour les gérants

Clarification bienvenue pour les dirigeants confrontés à des difficultés administratives. Seule l'absence totale de soumission est sanctionnée pénalement.

Sanctions fiscales maintenues

Attention : une pénalité fiscale de 0,4% par mois de retard reste applicable. La vigilance demeure nécessaire pour éviter ces sanctions.

Responsabilité Pénale du Gérant de SARL : Clarification Jurisprudentielle

La Cour de cassation a rendu une décision importante concernant les obligations des gérants de SARL. Cette jurisprudence apporte des précisions essentielles sur la responsabilité pénale en cas de retard dans la soumission des comptes annuels.

 par **CELINE CARSLADE**



INDIVISION SUCCESSORALE : LA FIN DU CASSE-TÊTE?



Indivision Successorale : Vers une Simplification Juridique

Une réforme juridique majeure se prépare pour simplifier la sortie de l'indivision successorale. Cette proposition de loi, délibérée le 6 mars 2025, vise à résoudre les situations bloquées.

Découvrons les mesures clés qui pourraient transformer la gestion des biens en indivision.

 par CELINE CARSLADE



Traçabilité et Gestion des Biens Abandonnés

Base de Données Nationale

Recensement centralisé des biens en état d'abandon. Facilite l'identification des propriétés concernées par différentes procédures.

Alimentation Professionnelle

Contributions des administrations et professions réglementées. Rassemble les données sur les successions vacantes et biens sans maître.

Bénéfice pour les Collectivités

Meilleure visibilité des biens abandonnés. Permet une gestion plus efficace du patrimoine immobilier dormant.

Cette centralisation des informations constitue la première étape pour résoudre les situations d'indivision bloquées.

Accélération du Partage Judiciaire

1

Mise en Demeure

Notification officielle envoyée à l'indivisaire inactif. Marque le début du délai légal.

2

Délai d'Un Mois

Période d'attente réglementaire. Temps accordé pour manifester une opposition.

3

Présomption de Consentement

L'inaction vaut acceptation après le délai. Permet de poursuivre la procédure sans blocage.

4

Expérimentation de 5 Ans

Période d'essai de la nouvelle procédure. Évaluation de l'efficacité des mesures.

Cette réforme pourrait libérer de nombreux héritiers de situations juridiques complexes et frustrantes.



Assouplissement des Conditions de Vente



Critères Temporels

Bien en indivision depuis au moins dix ans. Propriétaire décédé depuis plus de deux ans.



Autorisation Judiciaire

Vente possible avec l'autorisation du tribunal judiciaire. Vérification de recherches sérieuses des propriétaires.



Réduction du Quorum

Passage de deux tiers à majorité simple des parts. Évite les blocages par des minoritaires.



Vente par Licitacion

Procédure aux enchères simplifiée. Garantit l'absence de préjudice excessif.

Ces mesures réduisent considérablement les obstacles à la vente des biens en indivision.

Les Conditions Légales de la Servitude



Propriétaire Unique Initial

Selon l'article 6932 du Code civil, une servitude par destination du père de famille suppose que deux fonds aient appartenu à un même propriétaire initialement.



État Créant la Servitude

Il doit être prouvé que c'est ce propriétaire qui a mis ces fonds dans un état créant la servitude.



Signes Apparents

L'article 694 précise que cette servitude s'applique aux servitudes discontinues lorsqu'il existe des signes apparents lors de la division d'un fonds, sans qu'un acte de division stipule le contraire.

L'existence de la servitude par destination du père de famille doit donc être appréciée au jour de la division des fonds concernés, même lorsque ces derniers, après avoir été réunis, font l'objet d'une nouvelle division, comme dans cette affaire.

Servitude par Destination du Père de Famille : Conditions d'Existence

Dans une récente affaire jugée par la Cour de cassation, une question délicate de servitude par destination du père de famille a été soulevée lors d'une donation-partage entre deux enfants. Le couple avait donné à ses enfants respectivement la propriété de deux maisons contiguës, mais un différend est survenu lorsque les ayants droit de la fille ont demandé la reconnaissance d'une copropriété indivise d'un sas d'entrée et d'un escalier intérieur servant d'accès à leur bien immobilier.

Ils ont également revendiqué l'existence d'une servitude par destination du père de famille, découlant de la division d'un seul fonds. Cette affaire soulève des questions importantes sur les conditions nécessaires pour établir ce type de servitude en droit français.

 par **CELINE CARSLADE**

La Question des Signes Apparents

Arguments des Ayants Droit

Les ayants droit de la fille ont argumenté qu'une ouverture, autrefois présente sur la façade de leur maison, avait disparu et avait été remplacée par une fenêtre.

Ils considéraient que cette ouverture constituait un signe apparent de la servitude au moment de la division du fonds.

Position de la Cour d'Appel

La cour d'appel a retenu qu'une porte avait été installée à la place de l'ouverture initiale et a jugé que ce changement excluait toute reconnaissance de la servitude revendiquée.

Décision de la Cour de Cassation

La Cour de cassation a estimé que la cour d'appel n'avait pas suffisamment caractérisé la disparition de l'ouverture et n'avait pas prouvé que la présence de la porte excluait la possibilité d'une servitude.

Elle a rappelé que la servitude pouvait toujours exister si, à la division du fonds, des signes apparents avaient indiqué son existence.

Cette décision souligne l'importance de respecter les conditions précises pour qu'une servitude par destination du père de famille soit reconnue. Elle ne dépend pas seulement de la division des biens, mais aussi de l'existence de signes apparents et de l'absence de stipulations contraires à sa mise en place.

L'Erreur Juridique de la Cour d'Appel

- 1** — **1928**
Première séparation des fonds lors d'un héritage antérieur
- 2** — **Période intermédiaire**
Réunion des fonds sous un même propriétaire
- 3** — **1983**
Donation-partage divisant à nouveau les fonds entre les deux enfants
- 4** — **Jugement de la Cour d'Appel**
Rejet des demandes en considérant uniquement la division de 1928

La cour d'appel a rejeté les demandes des ayants droit, arguant que l'acte de donation-partage ne pouvait être considéré comme l'acte ayant procédé à la première division des fonds. Selon elle, ces fonds avaient déjà été séparés lors d'un précédent héritage en 1928.

Toutefois, cette décision a été remise en cause par la Cour de cassation. En effet, la Cour a rappelé que les fonds avaient été réunis sous un même propriétaire avant la donation-partage en 1983. La cour d'appel n'avait donc pas correctement pris en compte la possibilité d'une servitude issue de cette nouvelle division.



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



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



CELINE CARSALADE
AVOCAT ■ LAW FIRM