

# LE PETIT JURISTE DE ST-BARTH

AOUT 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](http://www.celinecarsalade.com)



CELINE CARSA LADE  
AVOCAT • LAW FIRM

# AU SOMMAIRE

## CE MOIS-CI

### **DROIT DES AFFAIRES**

BAIL COMMERCIAL : LA SUSPENSION DU PAIEMENT DES LOYERS **P. 3**

BAIL COMMERCIAL : DROIT DE PREFERENCE DU LOCATAIRE **P. 5**

### **DROIT PATRIMONIAL / FISCALITE IMMOBILIERE**

RESPONSABILITE FISCALE DU NU PROPRIETAIRE **P. 7**

LA CONSTESTATION DE L'ACTE DE NOTORIETE **P. 9**

### **DROIT IMMOBILIER / URBANISME**

CONTENTIEUX DU PERMIS DE CONSTRUIRE : L'ABSENCE D'INTERET À AGIR **P. 11**

BAILLEURS : SAISIES SUR SALAIRE EN CAS D'IMPAYES **P. 13**

**SUCCESS STORY : PLEIN SOLEIL SUR LE DOSSIER** **P. 14**

### **DU MOIS**

**FUN LAW : LE PROCES DES POISSONS ROUGES** **P. 16**

**NOTRE CABINET: VOTRE PARTENAIRE POUR VOS**

**VENTES ET ACQUISITIONS** **P. 17**

## BAIL COMMERCIAL : LA SUSPENSION DU PAIEMENT DES LOYERS



### Bail Commercial et Arrêté de Péril : Suspension des Loyers

Une récente décision de la Cour de cassation (3e civ., 3 juillet 2025) clarifie les droits du locataire commercial face à un arrêté de péril. Cette analyse juridique examine les limites de la suspension du paiement des loyers dans ce contexte délicat.

## Le Cadre Factuel : Un Immeuble Commercial en Péril

### Situation initiale

Des bailleurs ont été mis en demeure par les autorités de sécuriser un immeuble commercial, notamment par la consolidation d'ouvertures et l'installation d'un tunnel de protection piétonnier.

Malgré ces prescriptions, ils ont conclu un nouveau bail commercial de neuf ans avec la locataire avant l'émission de l'arrêté de péril.

### Demandes de la locataire

Estimant les conditions de sécurité insuffisantes, la locataire a saisi le juge des référés pour obtenir :

- Le remboursement des loyers déjà versés depuis l'arrêté
- La suspension de son obligation de paiement jusqu'à réalisation des travaux

# Argument Juridique : L'Article L. 521-2 du CCH

## Fondement invoqué

La locataire s'est appuyée sur l'article L. 521-2 du Code de la construction et de l'habitation, qui prévoit la cessation du loyer pour les logements frappés d'un arrêté de mise en sécurité.

## Mécanisme prévu

Selon ce texte, le loyer cesse d'être dû à compter du mois suivant la notification de l'arrêté, jusqu'à sa levée complète par les autorités compétentes.

## Limite cruciale

Cette disposition ne s'applique qu'aux logements d'habitation et non aux locaux commerciaux, distinction fondamentale ignorée par la cour d'appel.

## La Censure de la Cour de Cassation

La Cour de cassation a censuré la cour d'appel, rappelant que l'article L. 521-2 du CCH ne concerne que les logements, et non les baux commerciaux.

**Conséquences pratiques :** La locataire ne peut se prévaloir automatiquement de cette disposition pour suspendre le paiement de ses loyers commerciaux. Les propriétaires et locataires doivent négocier contractuellement ou invoquer d'autres fondements juridiques.

**Enseignement :** Cette décision souligne l'importance de distinguer les régimes juridiques applicables aux logements et aux locaux commerciaux en matière de sécurité.



# BAIL COMMERCIAL : DROIT DE PREFERENCE DU LOCATAIRE



## Le Droit de Préférence du Locataire Commercial : Portée et Limites

Une analyse juridique récente de la Cour de cassation éclaire les contours du droit de préférence en matière de vente d'immeubles commerciaux, révélant des limitations importantes pour les locataires commerciaux.

## Le Cadre Juridique du Droit de Préférence

L'article L. 145-46-1 du Code de commerce établit un mécanisme de protection pour les locataires commerciaux en leur accordant un droit de préférence lors de la vente de leur local commercial. Ce dispositif impose au bailleur une obligation d'information préalable, permettant au locataire de se porter acquéreur en priorité.

Cependant, ce droit n'est pas absolu et connaît des exceptions significatives, notamment celle relative aux cessions globales d'immeubles. Cette exception vise à préserver la liberté contractuelle du propriétaire tout en maintenant l'équilibre du marché immobilier commercial.

### Principe général

Droit de priorité du locataire commercial en cas de vente du local loué

### Exception majeure

Inapplicabilité en cas de cession globale d'un immeuble comportant des locaux commerciaux

# L'Affaire de la SCI : Analyse du Cas d'Espèce

## Les Faits

Une société civile immobilière procède à la vente d'un ensemble immobilier comprenant plusieurs locaux commerciaux loués pour diverses activités : bar, discothèque, restauration rapide, et location de salles.

Le locataire, souhaitant acquérir le bien, invoque son droit de préférence en se fondant sur les dispositions du Code de commerce.



## La Position Juridique

La Cour de cassation confirme l'analyse de la cour d'appel : le bail ne portant que sur une partie de l'ensemble immobilier vendu, le droit de préférence ne peut s'appliquer.

## Implications Pratiques et Recommandations

Cette décision du 19 juin 2025 (3e civ., n° 23-17.604) confirme une jurisprudence constante et apporte des clarifications essentielles pour la pratique juridique en droit immobilier commercial.

### 1 Pour les Propriétaires

Possibilité de contourner le droit de préférence en procédant à une vente globale de l'immeuble, même s'il ne contient qu'un seul local commercial

### 2 Pour les Locataires

Nécessité d'anticiper et de négocier des clauses contractuelles spécifiques pour protéger leurs intérêts en cas de vente globale

### 3 Pour les Conseils

Importance d'analyser précisément l'objet de la vente et la structure juridique de l'opération pour déterminer l'applicabilité du droit de préférence

## RESPONSABILITE FISCALE DU NU PROPRIETAIRE

### Répartition du passif successoral en cas de démembrement de propriété

Analyse jurisprudentielle de l'arrêt de la Cour de cassation du 2 avril 2025 concernant la ventilation des dettes successorales entre usufruitier et nu-propriétaire selon le barème fiscal de l'article 669 du Code général des impôts.



## Le cadre juridique : distinction fondamentale

### Article 317 du Code civil

Principe d'interdiction : aucun recours n'est possible contre la délivrance ou le refus de délivrance d'un acte de notoriété constatant la possession d'état.

Cette disposition vise à garantir la sécurité juridique de la procédure administrative de délivrance de l'acte.

### Article 320 du Code civil

Exception majeure : l'interdiction de recours ne fait pas obstacle à une action contentieuse visant à contester la validité de l'acte ou la possession d'état qu'il constate.

Cette disposition préserve le droit fondamental d'accès à la justice en matière de filiation.

# Contexte factuel : une déclaration de succession contestée

## Les faits

Suite au décès de Monsieur X, son épouse opte pour l'usufruit de la totalité de la succession. Leur fils unique recueille la nue-propriété. Dans la déclaration de succession initiale, l'intégralité du passif est imputée au nu-propriétaire, générant plus de 7 000 € de droits de succession.

## La contestation administrative

L'administration fiscale conteste cette répartition déséquilibrée. Selon ses services, les dettes successorales doivent être partagées entre les deux héritiers conformément aux dispositions de l'article 870 du Code civil, indépendamment de l'exonération dont bénéficie l'usufruitière.

## Portée de la décision et implications pratiques

### Solution retenue par la Cour de cassation

La Cour casse l'arrêt de la cour d'appel de Dijon qui avait exonéré l'usufruitière de toute contribution au passif. Elle confirme que la répartition du passif successoral, en matière fiscale, doit impérativement suivre le barème de l'article 669 du CGI.

### Conséquences pour la pratique notariale

Cette décision conforte la pratique : en cas de démembrement successoral, le passif doit être ventilé entre usufruitier et nu-propriétaire selon leur quote-part fiscale respective, même si l'usufruitier bénéficie d'une exonération de droits de succession. Une clarification bienvenue pour sécuriser les déclarations successorales.





## Acte de notoriété et filiation : entre absence de recours et action contentieuse

La Cour de cassation clarifie dans un arrêt du 2 juillet 2025 les moyens de contester un acte de notoriété en matière de filiation, distinguant recours et action contentieuse autonome.

## Le contexte factuel : une filiation posthume litigieuse

### La situation initiale

Une femme, officiellement inscrite comme enfant de deux époux à l'état civil, entreprend une démarche judiciaire après le décès d'un homme qu'elle considère comme son père biologique.

Elle obtient du juge d'instance un acte de notoriété établissant sa possession d'état d'enfant à l'égard du défunt, acte qui est ensuite mentionné en marge de son acte de naissance sur instruction du procureur.

### La contestation familiale

Le fils légitime du défunt conteste cette reconnaissance posthume et saisit le tribunal judiciaire. Il demande l'annulation de l'acte de notoriété ou, subsidiairement, son inopposabilité à son égard.

Cette situation illustre les tensions familiales que peuvent générer les questions de filiation tardives, particulièrement après décès.

# Cadre juridique applicable

## Article 870 du Code civil

Les cohéritiers contribuent aux dettes et charges de la succession à proportion de ce qu'ils y prennent. Cette règle s'applique tant sur le plan civil que fiscal pour déterminer la répartition du passif successoral.

## Article 669 du CGI

Fixe la valeur respective de l'usufruit et de la nue-propriété en fonction de l'âge de l'usufruitier. Ce barème fiscal détermine les quotes-parts de chaque démembré dans la succession.

## Article 612 du Code civil

Met à la charge du nu-propiétaire le capital des dettes, mais uniquement sur le plan civil. Cette disposition ne peut prévaloir en matière fiscale sur la répartition proportionnelle.

## La solution de la Cour de cassation : clarification méthodologique

### Censure de la cour d'appel

La cour d'appel avait commis une erreur de qualification en considérant la demande du fils comme un recours irrecevable contre l'acte de notoriété, alors qu'il s'agissait d'une action contentieuse autonome.

### Enseignement jurisprudentiel

La Cour de cassation réaffirme la distinction essentielle entre le recours administratif contre la délivrance de l'acte (interdit) et l'action judiciaire contestant sa validité ou son bien-fondé (admissible).

Cette décision garantit l'équilibre entre sécurité juridique de la procédure et protection des droits des tiers concernés par l'établissement de la filiation.

## CONTENTIEUX DU PERMIS DE CONSTRUIRE : L'ABSENCE D'INTERET À AGIR

### L'intérêt à agir pour contester un permis de construire

La contestation d'un permis de construire constitue un mécanisme juridique fondamental permettant aux tiers de faire valoir leurs droits face aux autorisations d'urbanisme. Cette présentation examine les conditions substantielles et procédurales de l'intérêt à agir, élément déterminant de la recevabilité des recours contentieux.



### Fondements juridiques de l'intérêt à agir

#### Article L. 600-1-2 du Code de l'urbanisme

Seules les personnes justifiant d'un intérêt à agir peuvent contester la légalité d'un permis de construire. Cette condition constitue un filtre procédural essentiel pour éviter les recours dilatoires ou abusifs.

#### Jurisprudence du Conseil d'État

La haute juridiction administrative a précisé les contours de cette notion par une jurisprudence constante, exigeant un intérêt direct, certain et légitime, distinct de l'intérêt général à la légalité.

#### Évolution législative récente

Les réformes successives ont renforcé les conditions de recevabilité, notamment par la loi ELAN de 2018, afin de sécuriser les projets de construction tout en préservant les droits des tiers.

# Critères d'appréciation de l'intérêt à agir

## Conditions cumulatives requises

- Intérêt direct : lien personnel et immédiat avec le projet contesté
- Intérêt certain : préjudice réel ou suffisamment probable
- Intérêt légitime : fondé sur des considérations juridiquement protégées
- Intérêt actuel : existant au moment de la délivrance du permis

L'appréciation s'effectue au cas par cas, en fonction des circonstances particulières de chaque espèce. La distance géographique, la nature du projet et les nuisances prévisibles constituent des éléments déterminants.



La proximité géographique demeure un critère essentiel, mais non exclusif, pour caractériser l'intérêt à agir en matière de contestation de permis de construire.

## Mise en œuvre pratique et perspectives



### Constitution du dossier

Rassembler les éléments probants démontrant l'existence d'un préjudice personnel : photographies, expertises, témoignages, documents cadastraux. La qualité de la démonstration conditionne l'issue du recours.



### Respect des délais

Observer scrupuleusement le délai de recours de deux mois à compter de l'affichage du permis sur le terrain. Tout dépassement entraîne l'irrecevabilité du recours, sans possibilité de régularisation.



### Stratégie contentieuse

Évaluer l'opportunité d'engager un recours gracieux préalable et préparer une argumentation juridique solide. L'assistance d'un avocat spécialisé s'avère souvent indispensable pour optimiser les chances de succès.

La maîtrise des conditions de l'intérêt à agir demeure fondamentale pour tout praticien du droit de l'urbanisme. L'évolution jurisprudentielle continue d'affiner ces critères, nécessitant une veille juridique constante pour adapter les stratégies contentieuses aux exigences contemporaines.

# BAILLEURS : SAISIES SUR SALAIRE EN CAS D'IMPAYES

## Réforme 2025 : Saisie sur salaire simplifiée pour les loyers impayés

Une révolution juridique transforme le recouvrement des loyers impayés depuis juillet 2025. Le décret n°2025-125 du 12 février 2025 instaure une procédure accélérée de saisie des rémunérations, directement confiée aux commissaires de justice. Cette réforme majeure répond aux préoccupations croissantes des propriétaires bailleurs face aux délais de recouvrement.

Auparavant, les bailleurs devaient saisir le juge de l'exécution, entraînant des délais moyens de 3 à 6 mois. Désormais, la procédure est réduite à 1-2 mois seulement, avec une gestion intégralement numérisée par les commissaires de justice.



## Procédure et conditions : ce que vous devez savoir

### 1 Conditions préalables obligatoires

Trois éléments indispensables : un titre exécutoire (jugement, acte notarié ou injonction de payer), un commandement de payer signifié par commissaire de justice, et l'enregistrement numérique sur le registre national des saisies.

### 2 Déroulement simplifié

Commandement de payer suivi d'un délai d'un mois pour régularisation. Sans réaction du locataire, notification directe à l'employeur pour retenue sur salaire. Versement automatique au commissaire de justice répartiteur.

### 3 Points de vigilance juridique

Le commissaire de justice reste obligatoire - aucune action directe possible. Le locataire conserve un droit de contestation de 8 jours. L'absence de titre exécutoire bloque toute procédure de saisie.

✔ Cette réforme constitue une avancée majeure pour les bailleurs, offrant un outil rapide, dématérialisé et sécurisé tout en désengorgeant les tribunaux. Les délais de recouvrement sont divisés par trois.

# SUCCESS STORY : PLEIN SOLEIL SUR LE DOSSIER DU MOIS

## Victoire en Référé : Sécurisation d'un Permis de Construire

Le Tribunal administratif de Saint-Barthélemy vient de confirmer une décision majeure en matière de contentieux de l'urbanisme. Cette victoire en référé démontre l'importance d'une défense juridique rigoureuse pour protéger vos projets immobiliers contre les recours abusifs.



# Les Enseignements Juridiques de Cette Décision

## Critère d'Intérêt à Agir

Le tribunal a clairement établi que la simple proximité géographique ne constitue pas un motif suffisant pour contester un permis de construire. Le requérant doit démontrer un préjudice direct et certain, dépassant les simples nuisances de voisinage.

## Sécurisation du Projet

Grâce à une stratégie défensive structurée, le permis de construire a été entièrement préservé. Cette victoire en référé augure favorablement de la procédure au fond, renforçant la position juridique du maître d'ouvrage.

## Expertise Spécialisée

Face aux contestations de permis de construire, une assistance juridique spécialisée en droit de l'urbanisme s'avère déterminante. Notre cabinet intervient dans toute la Caraïbe pour sécuriser vos projets immobiliers.

# FUN LAW : LE PROCES DES POISSONS ROUGES

## Le Procès des Poissons Rouges : Quand la Justice Plonge dans l'Absurde

Imaginez la scène : un tribunal britannique se penche gravement sur le cas de trois petits poissons rouges présumés assassinés. Non, ce n'est pas le pitch d'une comédie absurde, mais une **véritable affaire judiciaire** qui a coûté 2 200 euros aux contribuables britanniques !

### 1 L'accusation rocambolesque

Un homme porte plainte contre sa voisine pour **meurtre avec préméditation**... de ses trois poissons rouges. L'arme du crime ? De la javel versée dans le bocal. Sherlock Holmes n'aurait pas fait mieux !

### 2 Une enquête digne d'un polar

La police ouvre une **enquête pénale officielle**, convoque des témoins, et le ministère public envisage sérieusement des poursuites. Tout ça pour trois poissons qui ne témoigneront jamais...

### 3 L'épilogue prévisible

Faute de preuves tangibles (les poissons ayant gardé le silence), le procès est annulé. Mais le ridicule ne tue pas... contrairement à la javel, apparemment.

Cette affaire illustre parfaitement comment le droit peut parfois nager en eaux troubles, transformant un simple conflit de voisinage en vaudeville judiciaire. Jusqu'où peut aller la responsabilité pénale dans nos petites querelles quotidiennes ?



# 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.



# NOTRE CABINET



## NOUS CONTACTER



[www.celinecarsalade.com](http://www.celinecarsalade.com)



(+590) 05 90 87 78



[contact@celinecarsalade.com](mailto: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



CELINE CARSALADE  
AVOCAT ■ LAW FIRM