



Le Petit Juriste de Saint-Barth

ÉDITION MAI 2026

L'unique emagazine juridique **gratuit** de Saint-Barth, édité par **Me Céline Carsalade**, avocate à Saint-Barth depuis 2008.

Patrimoine

Fiscalité

Immobilier

Au programme de ce numéro

01

Droit civil & commercial

Servitudes, agents commerciaux, baux commerciaux, meublés de tourisme en copropriété.

03

Urbanisme & construction

Permis, servitudes, piscines, terrasses et risques de démolition à Saint-Barth.

02

Fiscalité locale & internationale

Résidence fiscale, location saisonnière de villas, transmission et droits de succession.

04

Copropriété & structuration

Droits de jouissance, troubles de voisinage, SCI, holding et cas pratiques.

Terrain enclavé & issue de secours : quand l'usage du fonds devient décisif

L'état d'enclave ne se juge pas seulement sur l'**existence matérielle** d'un accès, mais sur son caractère **suffisant** au regard d'un usage normal du fonds. Agrandir un hôtel, augmenter les effectifs, se mettre aux normes incendie : autant de situations où l'accès existant peut devenir insuffisant.

- ❗ L'article 682 du Code civil permet de réclamer une servitude de passage si l'accès est insuffisant pour une exploitation agricole, industrielle, commerciale ou pour des opérations de construction, **avec indemnité au voisin**. La Cour de cassation rappelle que le juge ne peut se contenter de dire « vous avez vous-même créé l'enclave ».



Agent commercial, clause de non-concurrence : les commissions restent dues

Même en cas de **violation d'une clause de non-concurrence**, l'agent commercial ne peut être privé de ses commissions dès lors que les contrats avec les clients ont été exécutés. Le droit à commission ne s'éteint que si le contrat conclu avec un tiers ne sera finalement pas exécuté, pour des raisons non imputables au mandant.

Toute clause contraire est réputée **non écrite** (L 134-16). La Cour de cassation a cassé l'arrêt qui qualifiait la violation de faute grave privant l'agent de ses commissions.

Qui est concerné ?

- Agences immobilières
- Gestionnaires de villas
- Intermédiaires commerciaux locaux



BAIL COMMERCIAL — C. CIV. 1719

Délivrance incomplète du local loué : cinq ans d'indemnisation

L'obligation de délivrance du bailleur est **continue** pendant toute la durée du bail. Le locataire peut demander l'exécution forcée tant que le manquement persiste, et obtenir réparation sur les **cinq années précédant l'assignation** (prescription quinquennale).

⚠ Vous louez un local à Saint-Barth et une cour, un parking ou un accès prévu au bail ne vous a jamais été livré ? Vous pouvez réclamer l'exécution forcée et l'indemnisation du préjudice subi — boulangeries, restaurants, boutiques : ce droit vous concerne directement.

Meublés de tourisme en copropriété : la loi Le Meur validée

Le Conseil constitutionnel valide la possibilité pour une copropriété d'**interdire la location de résidences secondaires en meublés de tourisme**, à la majorité des deux tiers, via modification du règlement (art. 26 loi de 1965 modifié).

Condition préalable

Le règlement doit déjà interdire toute activité commerciale dans les lots d'habitation concernés.

Périmètre

L'interdiction ne vise que les lots d'habitation qui ne constituent **pas** la résidence principale du propriétaire.

Réversibilité

La même majorité des deux tiers peut, à l'avenir, **supprimer** cette interdiction.



FISCALITÉ — RÉSIDENCE FISCALE

Résidents fiscaux à Saint-Barth : points de vigilance avec la France et l'international

S'installer à Saint-Barth ne suffit pas à « effacer » les liens fiscaux avec la France métropolitaine. La résidence fiscale est une notion autonome : foyer, centre des intérêts économiques, durée de séjour, liens familiaux et professionnels. Une même personne peut être regardée comme résidente par **plusieurs États** ; les conventions fiscales internationales tranchent alors le conflit selon une hiérarchie de critères.

⚠ Les échanges automatiques d'informations (CRS, FATCA) rendent très difficile la dissimulation d'avoirs. Comptes bancaires, assurances-vie, sociétés interposées et portefeuilles immobiliers font l'objet de transmissions systématiques. Un **audit de résidence fiscale** est un passage indispensable pour sécuriser vos choix.

Location saisonnière de villas : fiscalité des revenus et conformité

LMP vs LMNP

La distinction entre loueur meublé professionnel et non professionnel conditionne l'imposition, la déductibilité des charges et le traitement des plus-values. Une erreur de qualification entraîne des rappels significatifs.

Société de gestion interposée

Selon la rédaction des contrats, la société peut être simple mandataire ou exploitante à part entière — avec des obligations fiscales et sociales radicalement différentes.

TVA & para-hôtellerie

Les prestations de type para-hôtelier (petit-déjeuner, ménage quotidien, accueil) peuvent entraîner un assujettissement à la TVA souvent négligé dans les montages haut de gamme.

Transmission de patrimoine familial à Saint-Barth : anticiper les droits de succession

En cas de décès, elle peut être difficilement partageable sans tensions ni vente contrainte. Anticiper permet de maîtriser la charge fiscale et de préserver la paix familiale.

→ Démembrement de propriété

Donation de la nue-propriété aux enfants, usufruit conservé par les parents. Au décès de l'usufruitier, la pleine propriété se reconstitue **sans taxation supplémentaire**.

→ Donation-partage

Répartition de votre vivant de la valeur de la villa entre héritiers, avec pactes adjoints fixant règles d'occupation et de gestion pour éviter les conflits.

→ Coordination internationale

Règlements européens, conventions bilatérales et règles d'ordre public s'imposent, surtout si la famille est dispersée entre plusieurs pays.

Construire ou agrandir à Saint-Barth : permis, servitudes et risques de démolition

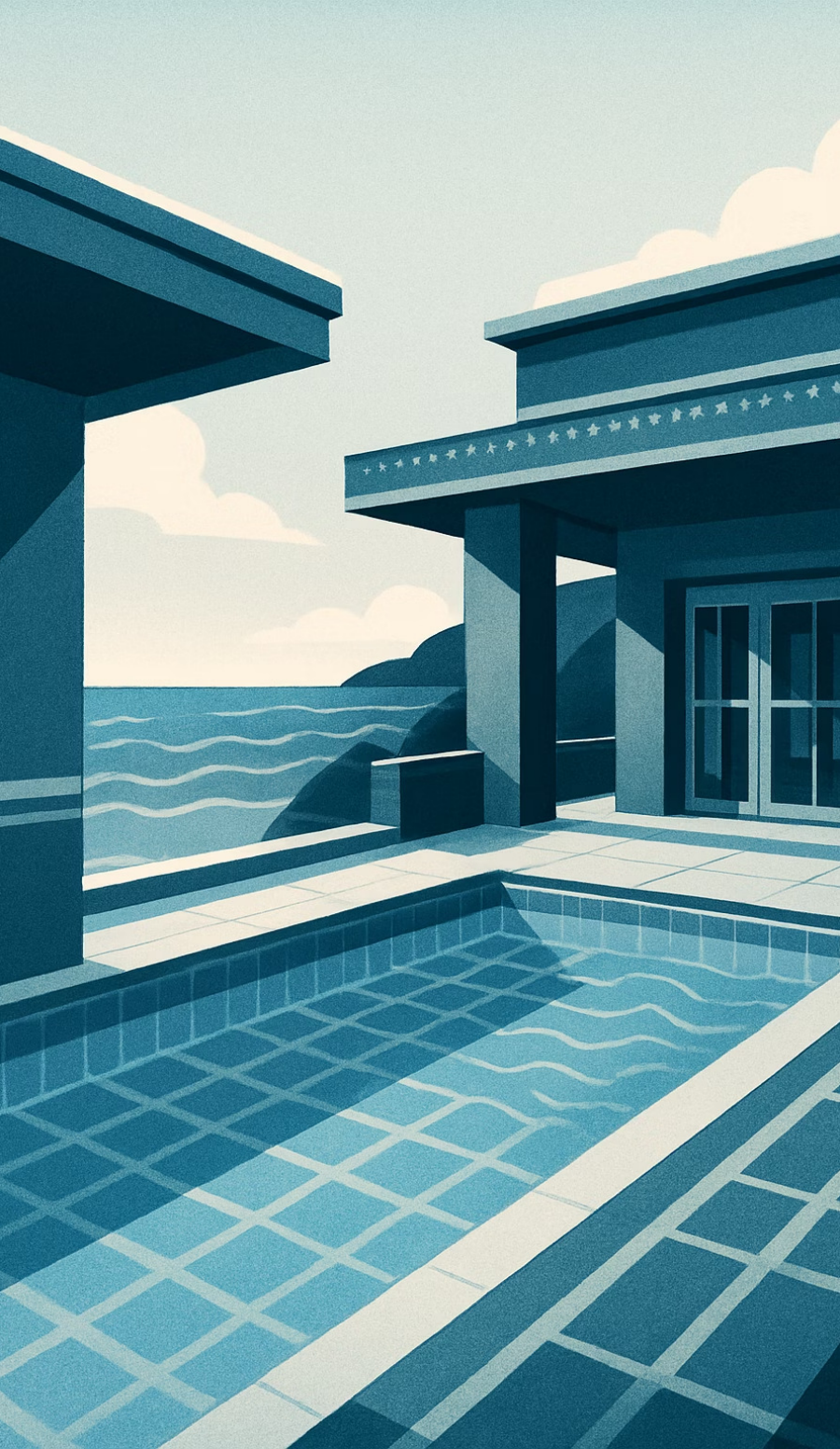
Autorisations indispensables

Permis de construire, déclaration préalable, autorisations environnementales et littorales. Une construction sans titre peut entraîner sanctions pénales, pénalités financières et **démolition ordonnée par le juge**.

Servitudes & contraintes

Servitudes de passage, de vue, de réseaux, plans de prévention des risques naturels, contraintes paysagères (hauteur, végétation, eaux pluviales). Un projet « constructible » peut devenir irréaliste si ces contraintes ne sont pas intégrées en amont.

- ❏ L'investissement dans une étude préalable sérieuse (architecte, juriste, bureau d'études) est souvent bien peu de chose au regard du coût d'un contentieux ou d'une démolition.



Piscines, terrasses, extensions : à vérifier avant de signer un compromis

À Saint-Barth, ces aménagements sont susceptibles d'être **partiellement ou totalement irréguliers** : absence d'autorisation, non-respect du gabarit, emprise sur zone inconstructible, atteinte aux servitudes. Il ne suffit pas qu'un permis existe — encore faut-il que ce qui a été construit corresponde à ce qui a été autorisé.

Vérifier la conformité

Autorisations délivrées, conformité à la carte territoriale, zones spécifiques et prescriptions strictes.

Régularisation non automatique

L'administration peut refuser si le projet ne respecte pas le droit en vigueur au jour de la demande.

Audit pré-acquisition

Meilleure protection : évaluer le risque, renégocier le prix ou renoncer si le niveau d'irrégularité est trop important.

Copropriété vue mer : sécuriser ses droits de jouissance

Terrasses panoramiques, toitures-terrasses, jardins privatifs, places de stationnement : ces espaces représentent une part essentielle de la valeur. Trop souvent, les copropriétaires se fondent sur de simples **habitudes ou tolérances** sans vérifier si le règlement les consacre réellement.

Le point de départ

Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division précisent si les espaces sont parties communes à jouissance privative, communes ordinaires ou privatives. La façon dont ces droits sont attribués est déterminante.

Risque des tolérances

Une tolérance peut se transformer en source de conflits lors d'une valorisation ou d'un projet de travaux. Toute transformation (jacuzzi, pergola, extension) doit être examinée au regard du règlement *et* des règles d'urbanisme.

Nuisances et troubles de voisinage en résidence haut de gamme : quels recours ?

Fêtes fréquentes, musique tardive, va-et-vient lié à des locations intensives, travaux récurrents : à Saint-Barth, la cohabitation entre résidents permanents, propriétaires occasionnels et touristes accentue ces tensions. Le propriétaire reste **responsable des comportements de ses locataires**.

1 Règlement de copropriété

Premier niveau : horaires, règles d'usage des parties communes, obligations des copropriétaires qui louent. Le syndic doit veiller au respect et engager des actions si nécessaire.

2 Trouble anormal de voisinage

Le droit commun permet d'agir même lorsque les nuisances respectent formellement certaines règles, dès lors qu'elles excèdent les inconvénients normaux.

3 Palette de recours

Mise en demeure amiable, intervention du syndic, action en justice pour faire cesser le trouble et obtenir des dommages-intérêts.

Acheter via une SCI ou en direct : quel impact pour votre fiscalité et votre transmission ?

Achat en direct

Simplicité, financement plus aisé, outils classiques de transmission (donations, démembrement, assurance-vie). Moins fluide pour partager la propriété entre plusieurs héritiers sur la durée.

Via une SCI

Gouvernance organisée, transmission par étapes via donations de parts, gestion souple de l'indivision. Coût : formalisme, comptabilité, vigilance sur le régime fiscal (IR ou IS — conséquences importantes sur les plus-values).

- ❏ La bonne approche : choisir l'outil en fonction d'un projet global — durée de détention, besoins de revenus, nombre et âge des héritiers, exposition au risque. Le financement bancaire peut être plus délicat via une SCI.

Assurance-vie, holding patrimoniale, SCI : quels outils pour l'investisseur à Saint-Barth ?



Assurance-vie

Enveloppe fiscale pour placer des liquidités, transmission souple via clause bénéficiaire, gestion du « cash autour de la pierre » et anticipation des besoins de liquidité des héritiers.



Holding patrimoniale

Centralise des participations (SCIs, sociétés d'exploitation, investissements étrangers), facilite les transmissions en bloc ou par branche familiale. Nécessite gestion rigoureuse et suivi juridique.



SCI

Outil de base pour structurer la détention immobilière. Peut s'inscrire dans un ensemble plus large, mais multiplier les couches sans finalité claire augmente coûts, complexité et risques.



Villa en copropriété louée sur Airbnb : que peut faire le propriétaire face à une interdiction ?

Lors d'une assemblée générale, le syndicat envisage de modifier le règlement pour interdire les locations meublées de tourisme dans les résidences secondaires. La décision s'imposera à **tous les copropriétaires**, anciens comme nouveaux.

1

Vérifier le règlement existant

L'interdiction n'est possible que si le règlement prohibe déjà toute activité commerciale dans les lots d'habitation.

2

Contester ou s'adapter

Contester si la décision n'a pas été adoptée dans les formes ; basculer vers une location longue durée ; envisager une réorganisation patrimoniale.

3

Anticiper avant d'acheter

Analyser le règlement de copropriété et les équilibres de l'assemblée *avant* d'acquérir un bien destiné à la location saisonnière.



CAS PRATIQUE N°2

Local commercial sans accès parking promis au bail : comment réagir ?

Le bailleur est tenu d'une **obligation de délivrance continue** : il doit mettre à disposition le local et ses accessoires tels que prévus au bail. Tant que le manquement perdure, vous pouvez demander en justice l'exécution forcée, même plusieurs années après l'entrée dans les lieux.

- ❗ L'indemnisation couvre typiquement une perte de chiffre d'affaires, des frais supplémentaires d'organisation ou une perte de chance, dans la limite de la **prescription quinquennale**. L'absence d'accès promis peut également justifier une demande de résiliation judiciaire aux torts du bailleur. Agir sans trop tarder est essentiel pour documenter le préjudice.

Terrain hôtelier enclavé : comment négocier ou imposer une servitude de passage ?

Le droit applicable

Le Code civil prévoit, au profit du propriétaire d'un fonds insuffisamment desservi, le droit de réclamer un passage sur les fonds voisins. Le juge apprécie si le projet (exploitation hôtelière, normes incendie, évacuation du public) correspond à un **usage normal** du terrain.

Stratégie pratique

Préparer un dossier solide : plan de masse, étude de sécurité, démonstration de l'insuffisance de l'accès, proposition d'implantation la moins pénalisante et offre d'indemnité proportionnée. Une approche amiable bien argumentée peut éviter le contentieux.

- ❑ Si aucun accord n'est trouvé, une action judiciaire permet de faire reconnaître l'état d'enclave et d'obtenir la fixation judiciaire de la servitude et de l'indemnité. Intégrer dès l'origine le coût et le délai de création d'une servitude dans le plan global de l'opération.

Les réflexes essentiels à Saint-Barth



Vérifier avant d'acheter

Règlement de copropriété, autorisations d'urbanisme, servitudes, conformité des aménagements existants.



Structurer en amont

Résidence fiscale, choix SCI/direct, transmission : chaque décision prise tôt évite des contentieux coûteux.



Rédiger avec précision

Baux, contrats d'agent, clauses de non-concurrence, statuts de SCI : la rédaction est déterminante.



Agir sans tarder

Prescription quinquennale, délais de recours, documentation du préjudice : le temps joue souvent contre vous.

Me Céline Carsalade

Avocate depuis 2007, exerçant à Saint-Barth depuis 2008

Le Petit Juriste de Saint-Barth est édité pour vous aider à comprendre vos droits et à anticiper les risques. Chaque situation est unique : un conseil personnalisé reste indispensable pour traduire ces principes en solutions adaptées à votre patrimoine.

« L'enjeu n'est pas de quitter un système fiscal pour un autre, mais de construire une situation clairement défendable. »

PATRIMOINE

FISCALITÉ

IMMOBILIER

ÉDITION MAI 2026

