



LE PETIT JURISTE *de* Saint-Barth

Votre unique e-magazine mensuel à SAINT BARTH créé par CELINE CARSALADE, Avocate fiscaliste à SAINT-BARTH depuis 2008

Sommaire

Cinq grands thèmes pour naviguer sereinement dans l'environnement juridique unique de Saint-Barthélemy.

01

Fiscal & Patrimonial

Locations de luxe, donations internationales, transferts de résidence

02

Immobilier & Construction

Copropriétés, travaux, locations courte durée

03

Affaires, Contrats & IA

Compliance, plateformes de réservation, outils numériques

04

Social & Travail

Pluriactivité, harcèlement, télétravail transfrontalier

05

Fun Law

Non-concurrence insulaire, avis en ligne, amours de vacances

CHAPITRE 1

Fiscal & Patrimonial

Maîtriser la fiscalité et la transmission du patrimoine entre deux territoires aux règles distinctes.



Fiscalité des locations saisonnières de luxe

Saint-Barthélemy bénéficie d'un régime fiscal dérogatoire, mais la location saisonnière de villas haut de gamme soulève des questions complexes lorsqu'elle est exercée par un résident fiscal français.

Statut LMNP vs LMP pour les non-résidents de Saint-Barth

Le choix entre **Loueur en Meublé Non Professionnel** et **Loueur en Meublé Professionnel** dépend du seuil de 23 000 € de recettes annuelles et de la part des revenus locatifs dans le revenu global du foyer. Un dépassement non anticipé peut entraîner une requalification automatique en activité professionnelle, avec des conséquences lourdes en matière de cotisations sociales et de plus-values.

Obligations déclaratives

- Déclaration en mairie et numéro d'enregistrement obligatoire
- Tenue d'une comptabilité conforme au régime réel ou micro-BIC
- Déclaration des revenus étrangers si résidence fiscale en métropole

b ⚠ Risques de requalification

L'administration fiscale peut requalifier une activité LMNP en LMP si les conditions sont réunies, entraînant :

- Assujettissement aux cotisations SSI
- Changement du régime des plus-values
- Pénalités et intérêts de retard

Conseil : Anticiper le seuil et documenter chaque exercice.

Donation et transmission internationale de villas

Transmettre une villa à Saint-Barth implique de jongler entre le droit successoral français, le régime fiscal local et les conventions internationales applicables.

1

Optimiser les droits de mutation

L'anticipation est la clé : démembrement de propriété, donation-partage, pacte Dutreil adapté permettent de réduire significativement la base taxable. Les abattements renouvelables tous les 15 ans constituent un levier essentiel.

2

Résidence fiscale : le nœud du problème

La détermination de la résidence fiscale du donateur et du donataire conditionne le régime applicable. Un résident de Saint-Barth n'est pas automatiquement exonéré des droits de donation français si le bien ou les héritiers relèvent du droit métropolitain.

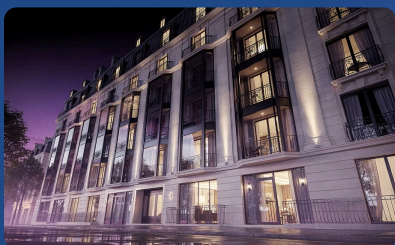
3

Clauses essentielles des actes

Prévoir les clauses de retour conventionnel, d'exclusion de communauté, d'inaliénabilité temporaire et de remploi afin de sécuriser la transmission face aux aléas familiaux et patrimoniaux.

Entrée ou sortie de patrimoine France / Saint-Barth

Le transfert de résidence fiscale entre la métropole et Saint-Barthélemy produit des effets immédiats sur la fiscalité du patrimoine. Une planification rigoureuse est indispensable.



Départ de France

L'exit tax sur les plus-values latentes s'applique aux participations significatives. L'IFI reste dû sur les biens immobiliers situés en France et à SAINT BARTH. Un sursis de paiement peut être obtenu sous conditions.



Installation à Saint-Barth

Saint-Barth dispose de sa propre collectivité territoriale avec un régime fiscal autonome. L'absence d'impôt sur le revenu local ne dispense pas des obligations déclaratives françaises pendant une période transitoire de cinq ans.



Impact sur les plus-values

Les plus-values immobilières restent imposables en France pour les biens situés en métropole, quel que soit le lieu de résidence du cédant.



CHAPITRE 2

Immobilier & Construction

Les spécificités du marché immobilier de Saint-Barth exigent une vigilance juridique renforcée.

Copropriétés et villas en indivision

À Saint-Barth, la copropriété et l'indivision sont des modes de détention fréquents pour les résidences haut de gamme, mais ils sont souvent source de conflits entre co-investisseurs.

Copropriété : clauses essentielles

- **Répartition des charges** : distinguer charges générales et spéciales selon la jouissance
- **Droit de préemption** : clause permettant aux copropriétaires de racheter en priorité
- **Usage des parties communes** : encadrer l'accès piscine, jardins, parkings
- **Location saisonnière** : autorisation ou restriction dans le règlement

Indivision : sortir de l'impasse

- **Principe** : « Nul n'est contraint de rester dans l'indivision » (art. 815 C. civ.)
- **Convention d'indivision** : organiser la gestion, les dépenses et les conditions de sortie
- **Partage amiable** : privilégier la médiation pour éviter la vente aux enchères
- **Licitation judiciaire** : dernier recours en cas de blocage total

 **Conseil pratique** : La rédaction d'une convention d'indivision sur mesure, intégrant les spécificités de la location saisonnière caribéenne, est le meilleur rempart contre les litiges entre co-investisseurs.

Travaux de rénovation : qui paie quoi ?

La rénovation d'une villa à Saint-Barth implique des montants souvent considérables. La répartition des charges entre bailleur et locataire obéit à des règles précises, mais leur application sur l'île peut s'avérer complexe.

Charges du bailleur

Gros œuvre, toiture, ravalement, mise aux normes électriques et sanitaires, remplacement des équipements vétustes. Le bailleur assume toutes les réparations importantes et les travaux rendus nécessaires par la vétusté ou un cas de force majeure (cyclone, séisme).

Charges du locataire

Entretien courant, menues réparations (décret du 26 août 1987), maintien en état des équipements mis à disposition. Le locataire doit restituer le bien dans l'état des lieux d'entrée, hors usure normale.

Garanties légales

Garantie décennale (gros ouvrages), garantie biennale (équipements), garantie de parfait achèvement (1 an). Ces garanties s'appliquent pleinement à Saint-Barth et constituent un filet de sécurité contre les malfaçons post-travaux.

Recours en cas de malfaçons

Mise en demeure de l'entrepreneur, expertise judiciaire, action en responsabilité contractuelle. Attention aux délais de prescription courts : agir rapidement et conserver tous les documents de chantier.

Locations courte durée et nuisances de voisinage

L'essor des plateformes de réservation a multiplié les locations meublées de courte durée à Saint-Barth, générant parfois des tensions avec le voisinage.



Responsabilité du propriétaire

Le propriétaire-bailleur est responsable des troubles anormaux de voisinage causés par ses locataires (nuisances sonores, afflux de véhicules, dégradations). Sa responsabilité peut être recherchée même en l'absence de faute personnelle, sur le fondement de l'article 1240 du Code civil.



Clauses contractuelles à insérer

Intégrer dans le bail ou le contrat de location saisonnière des clauses relatives au bruit (horaires, décibels), au nombre maximal d'occupants, à l'interdiction d'événements festifs et aux pénalités en cas de non-respect. Ces clauses facilitent l'éviction rapide des locataires fautifs.



Rôle du syndic

En copropriété, le syndic peut mettre en demeure le propriétaire et engager une action judiciaire pour faire cesser les troubles. Le règlement de copropriété peut interdire ou limiter la location de courte durée si une clause d'habitation bourgeoise exclusive y figure.



CHAPITRE 3

Affaires, Contrats & IA

L'environnement des affaires à Saint-Barth, tourné vers l'international, impose des exigences accrues en matière de conformité et de gestion contractuelle.

Compliance et lutte contre le blanchiment

Dans un contexte d'investisseurs internationaux fortunés, les entreprises locales de Saint-Barth sont en première ligne des obligations de vigilance anti-blanchiment.

Obligations KYC incontournables

- Identification et vérification d'identité du client
- Identification du bénéficiaire effectif
- Évaluation du profil de risque
- Surveillance continue de la relation d'affaires
- Déclaration de soupçon à Tracfin

Vigilance renforcée

Les secteurs de l'immobilier de luxe, de l'hôtellerie et de la conciergerie haut de gamme font l'objet d'une attention particulière de la part des autorités de contrôle. La présence de **Personnes Politiquement Exposées (PPE)** parmi la clientèle de l'île renforce l'exigence de traçabilité.

Les professionnels assujettis (agents immobiliers, notaires, avocats, experts-comptables) doivent mettre en place des procédures internes documentées, former leurs équipes et conserver les pièces justificatives pendant au moins **cinq ans** après la fin de la relation commerciale.

Contrats commerciaux et plateformes de réservation

L'économie touristique de Saint-Barth repose massivement sur les plateformes numériques. Les contrats avec ces intermédiaires recèlent des pièges fréquents qu'il convient d'anticiper.



Clauses pièges

Commissions cachées, modification unilatérale des conditions tarifaires, clauses de parité tarifaire limitant la liberté commerciale de l'exploitant. Vérifier systématiquement les conditions générales avant signature.



Responsabilité partagée

En cas de dommage subi par le voyageur, la responsabilité peut être imputée à la plateforme, au gestionnaire ou au propriétaire selon les circonstances. Clarifier dans le contrat la chaîne de responsabilités.



Exclusivité et annulations

Les clauses d'exclusivité peuvent verrouiller un bien sur une seule plateforme. Les politiques d'annulation flexibles exposent l'exploitant à des pertes de revenus significatives en haute saison. Négocier des aménagements contractuels.

Outils d'IA dans les entreprises de Saint-Barth

L'intelligence artificielle s'invite dans les entreprises insulaires : conciergeries, agences immobilières, cabinets d'avocats. Mais son déploiement impose un cadre juridique rigoureux.

1

Politique interne d'usage

Définir les outils autorisés, les cas d'usage permis et les limites d'utilisation dans une charte IA interne signée par chaque collaborateur.

2

Confidentialité des données

Interdire la saisie de données clients, financières ou stratégiques dans des outils IA non approuvés. Prévoir des clauses de confidentialité renforcées dans les contrats de travail.

3

Articulation RGPD

Le RGPD s'applique pleinement à Saint-Barth. Toute utilisation d'IA traitant des données personnelles exige une analyse d'impact, le recueil du consentement et la garantie du droit à l'effacement.

L'IA Act européen viendra bientôt compléter ce cadre : anticiper dès maintenant les classifications de risque applicables à vos outils.



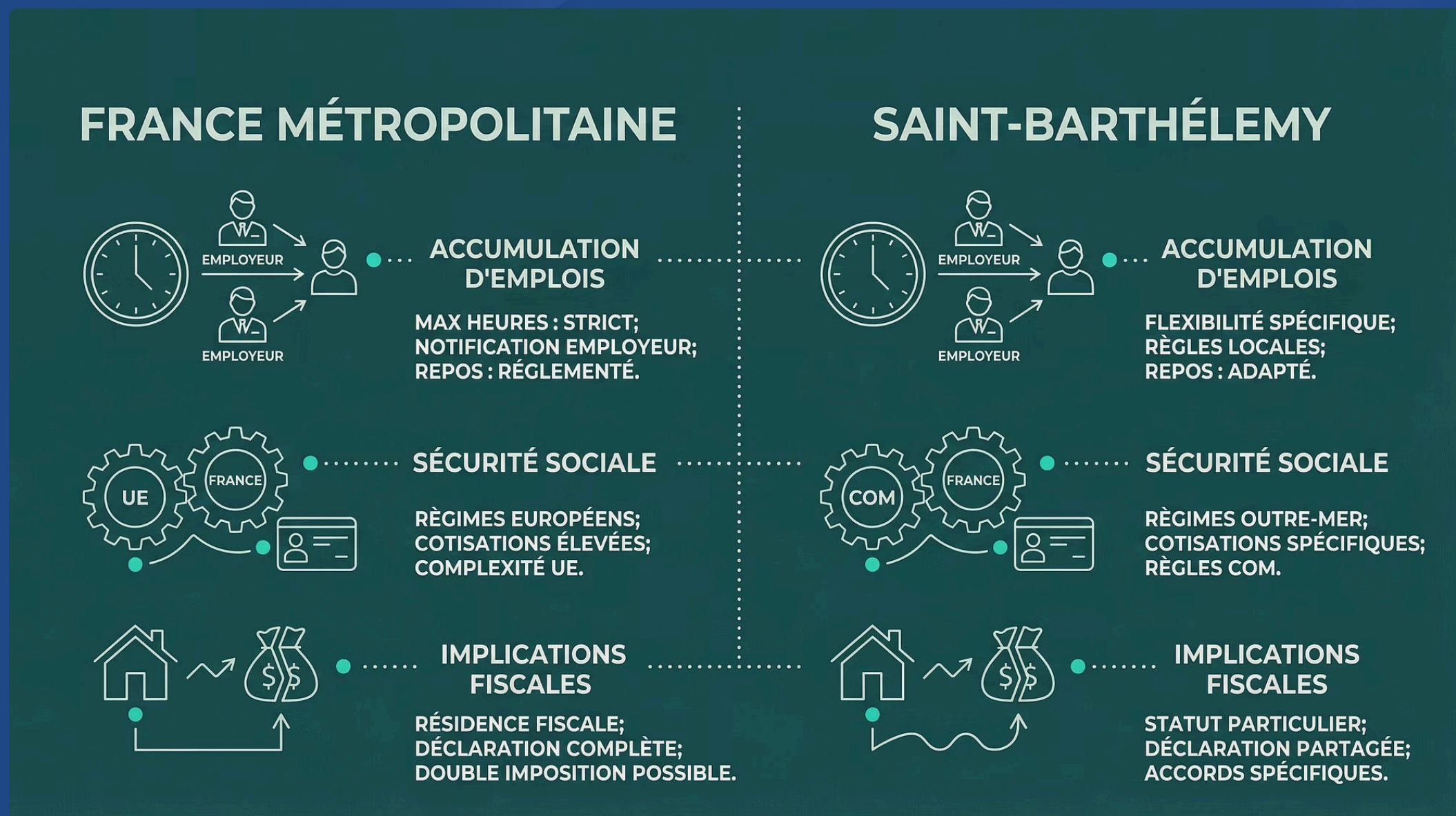
CHAPITRE 4

Social & Travail

Les relations de travail à Saint-Barth combinent le droit commun français et des particularités liées à l'insularité et à la saisonnalité.

Pluriactivité et multi-employeurs

De nombreux professionnels partagent leur activité entre la métropole et Saint-Barth, ce qui soulève des questions complexes en matière sociale et fiscale.



La détermination du régime de sécurité sociale applicable dépend du lieu d'exercice principal de l'activité. En cas de pluriactivité salariée, c'est le régime du lieu de résidence qui s'applique en principe, sous réserve des accords bilatéraux. Chaque employeur doit être informé de l'existence des autres contrats de travail.

Harcèlement dans les petites structures insulaires

L'insularité et la taille réduite des entreprises à Saint-Barth créent un environnement où le harcèlement peut être particulièrement dévastateur, et difficile à dénoncer.

Obligations de l'employeur

Quelle que soit la taille de l'entreprise, l'employeur a une **obligation de prévention et de résultat** en matière de harcèlement moral et sexuel :

- Affichage obligatoire des textes de loi
- Désignation d'un référent harcèlement (obligatoire dès 250 salariés, recommandé pour tous)
- Mise en place d'une procédure de signalement confidentielle
- Enquête interne rapide et impartiale à chaque alerte

Moyens de preuve et procédures

Dans un contexte insulaire où « tout le monde se connaît », la collecte de preuves requiert une approche adaptée :

- Attestations de témoins (art. 202 CPC) avec garantie de confidentialité
- Échanges écrits (SMS, e-mails, messages vocaux)
- Journal chronologique des faits
- Certificats médicaux du médecin du travail

Rappel : La charge de la preuve est aménagée en faveur du salarié (art. L. 1154-1 C. trav.).

Télétravail depuis Saint-Barth pour une entreprise étrangère

Travailler sous les tropiques pour un employeur basé à New York ou Londres séduit de plus en plus de professionnels. Mais cette configuration expose à des risques juridiques majeurs.

Droit du travail applicable

En principe, c'est le droit du lieu d'exécution habituel du travail qui s'applique. Un salarié télétravaillant durablement depuis Saint-Barth relève potentiellement du droit français, même si son contrat est régi par le droit américain ou britannique. L'employeur étranger risque une requalification en établissement local.

Sécurité sociale et fiscalité

Au-delà de 183 jours de présence à Saint-Barth, la résidence fiscale bascule. L'affiliation à la sécurité sociale locale devient obligatoire. L'employeur étranger doit alors s'immatriculer en France ou recourir à un portage salarial local.

Points de vigilance contractuels

Prévoir une clause de mobilité géographique, définir le lieu contractuel d'exécution, encadrer les frais professionnels (équipement, connexion), et stipuler les modalités de contrôle du temps de travail à distance. Le droit à la déconnexion s'applique intégralement.



CHAPITRE 5

Fun Law

Le droit s'invite jusque dans les situations les plus insolites de la vie insulaire. Tour d'horizon pédagogique et décalé.

Peut-on interdire à un salarié de travailler pour la concurrence sur l'île ?

Sur une île de 25 km², la clause de non-concurrence prend une dimension toute particulière. Le nombre limité d'employeurs du même secteur peut rendre cette clause **disproportionnée** si elle n'est pas soigneusement calibrée.

Conditions de validité

La clause doit être limitée dans le temps, l'espace et l'activité. Elle doit être indispensable à la protection des intérêts légitimes de l'entreprise et assortie d'une contrepartie financière.

Limites insulaires

Un périmètre géographique couvrant toute l'île peut être jugé excessif par le juge prud'homal, privant le salarié de toute possibilité d'emploi dans son domaine. La durée doit rester raisonnable (6 à 12 mois maximum).

Indemnisation

La contrepartie financière doit être versée après la rupture du contrat (et non pendant). Elle représente généralement entre 30 % et 50 % du salaire brut mensuel. Sans contrepartie, la clause est nulle.

Avis Google et Instagram contre les entreprises locales

Un avis négatif peut anéantir la réputation d'un restaurant ou d'un hôtel sur une île où le bouche-à-oreille est roi. Mais le droit offre des armes de défense efficaces.

1. Qualification juridique

Distinguer la **critique légitime** (droit d'expression) de la **diffamation** (imputation d'un fait précis portant atteinte à l'honneur) et du **dénigrement** (propos visant à jeter le discrédit sur un concurrent). La frontière est ténue mais décisive.

3. Action en justice

Agir en référé pour obtenir le retrait du contenu litigieux en urgence. Assigner l'auteur en diffamation (prescription de 3 mois) ou en dénigrement (prescription de 5 ans). Privilégier le constat d'huissier avant toute suppression.

1

2

2. Droit de réponse

La loi du 29 juillet 1881 accorde un droit de réponse aux personnes nommées dans une publication. Sur les réseaux sociaux, la LCEN permet de demander le retrait d'un contenu manifestement illicite directement à l'hébergeur.

3

4

4. Stratégie préventive

Mettre en place une veille numérique, répondre systématiquement aux avis (y compris négatifs), et constituer un dossier de preuves en temps réel pour anticiper tout contentieux.

Amours de vacances à Saint-Barth : quels effets juridiques ?

Les romances estivales sous les cocotiers peuvent avoir des conséquences juridiques insoupçonnées, particulièrement lorsqu'elles impliquent des ressortissants de nationalités différentes.



Concubinage international

Contrairement au mariage et au PACS, le concubinage ne bénéficie d'aucun statut juridique international harmonisé. Les droits patrimoniaux du concubin varient considérablement selon la loi applicable, source fréquente de litiges en cas de séparation.



Enfants nés de couples mixtes

La filiation, l'autorité parentale et les obligations alimentaires sont régies par la loi de la résidence habituelle de l'enfant. La reconnaissance de paternité doit respecter les formes du pays de naissance. En cas de conflit, la Convention de La Haye de 1996 détermine la juridiction compétente.

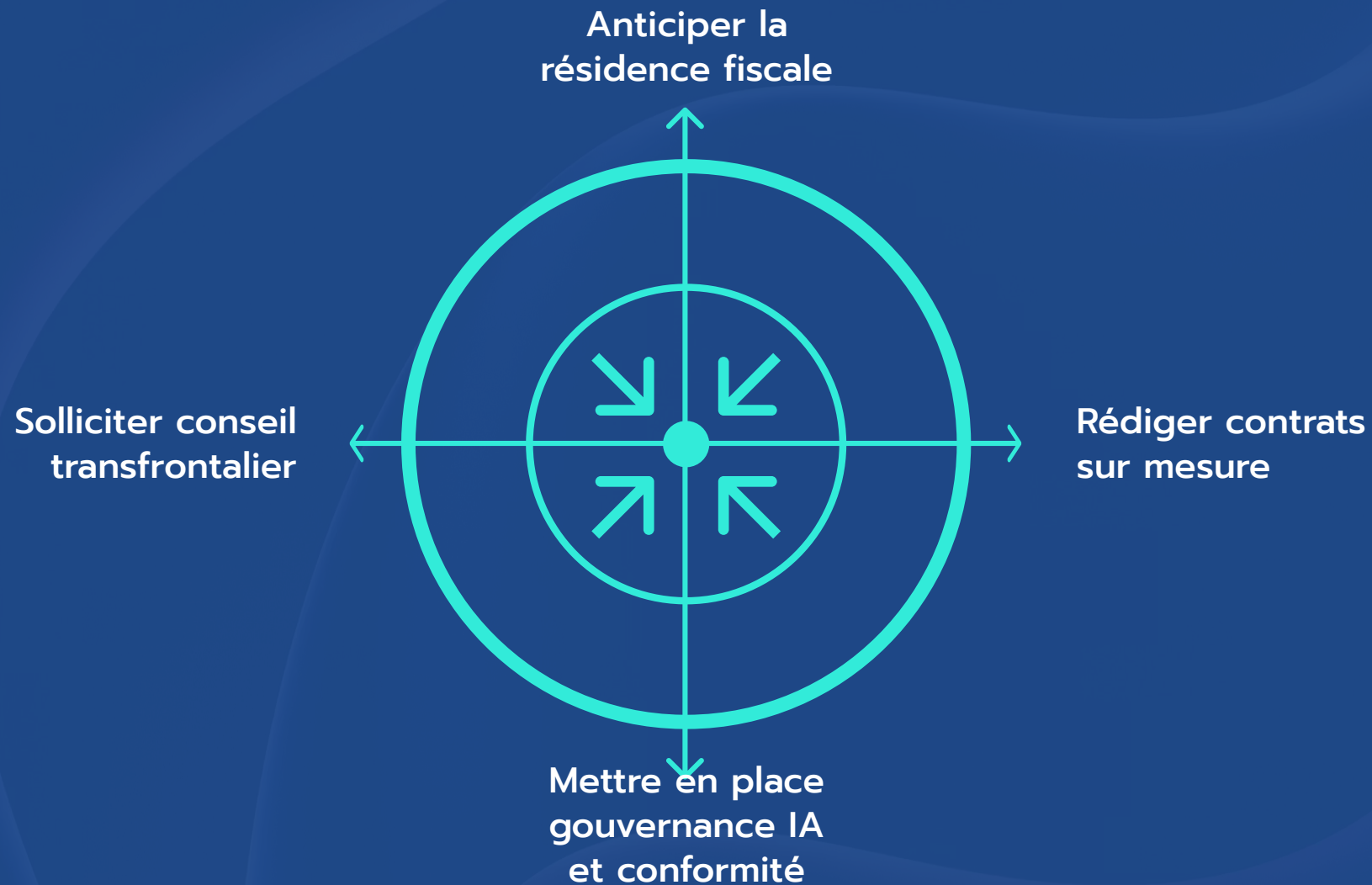


Résidence habituelle

La notion de résidence habituelle, centrale en droit international privé, dépend d'un faisceau d'indices : durée de séjour, liens familiaux, inscription scolaire des enfants, centre des intérêts patrimoniaux. Elle conditionne la compétence juridictionnelle et la loi applicable.

Points clés à retenir

Synthèse des recommandations essentielles pour sécuriser vos opérations entre la France métropolitaine et Saint-Barthélemy.



Chaque situation patrimoniale, contractuelle ou sociale mérite une analyse sur mesure intégrant les spécificités du cadre juridique de Saint-Barth. La consultation précoce d'un professionnel du droit reste le meilleur investissement pour prévenir les contentieux.

Merci & prochaines étapes

Audit personnalisé

Évaluons ensemble votre situation patrimoniale et contractuelle pour identifier les risques et opportunités spécifiques à votre profil.

Consultation dédiée

Prenez rendez-vous pour approfondir les thématiques abordées dans cette présentation avec un conseil adapté à votre cas.

Veille juridique

Inscrivez-vous à notre newsletter pour recevoir les évolutions législatives et jurisprudentielles impactant Saint-Barth.

