



Le Petit Juriste *de* Saint-Barth

AVRIL 2026

Votre unique e-magazine sur l'actualité juridique à Saint-Barth et en Métropole, édité par **Céline Carsalade**, avocate fiscaliste au Barreau de la Guadeloupe, Saint-Martin et Saint-Barthélemy. Une sélection des points juridiques essentiels pour ceux qui vivent, investissent et travaillent entre la métropole et Saint-Barthélemy.

Sommaire

01

Fiscal & Patrimonial

Résidence fiscale, pièges à éviter et transmission de patrimoine à Saint-Barth.

02

Immobilier & Construction

Promesse de vente, occupation anticipée, baux d'habitation et jurisprudence récente.

03

Affaires, Contrats & IA

Contrats à distance, clauses essentielles et intelligence artificielle dans les entreprises.

04

Social & Travail

Salariés multi-territoires, télétravail depuis Saint-Barth et droit applicable.

05

Fun Law

Quand les animaux s'invitent dans la vie juridique — litiges insolites et droit vivant.

Résidence fiscale entre France et Saint-Barth : les pièges à éviter

Vivre et travailler entre la métropole et Saint-Barthélemy fait naître des situations fiscales parfois plus complexes qu'il n'y paraît. La **résidence fiscale** est le critère déterminant : c'est elle qui fixe le lieu d'imposition de vos revenus et, le cas échéant, de votre patrimoine. Une analyse au cas par cas est indispensable — votre adresse postale ne suffit pas.

Les administrations et les juges examinent un **faisceau d'indices** : centre des intérêts économiques (revenus principaux, investissements, activité professionnelle), centre des intérêts familiaux, durée et régularité des séjours, attaches sociales et professionnelles. Une personne qui se déclare résidente de Saint-Barth tout en conservant l'essentiel de ses revenus, de son patrimoine ou de sa famille en métropole s'expose à un risque sérieux de redressement fiscal.

Cohérence de vie

Multiplier les allers-retours sans cohérence avec votre réalité professionnelle constitue un facteur de risque majeur aux yeux de l'administration.

Alignement contractuel

Bail, contrats de travail, assurances, comptes bancaires — tous doivent être alignés avec votre situation déclarée.

Audit préalable

Avant tout projet de transfert de résidence fiscale, un audit juridique et fiscal est vivement recommandé pour sécuriser votre démarche.

Transmission patrimoniale : anticiper pour vos biens à Saint-Barth

Pourquoi anticiper ?

Les successions impliquant un bien à Saint-Barthélemy avec des héritiers dans plusieurs pays sont désormais la norme. Pourtant, la plupart des familles ne disposent d'aucun schéma anticipé et découvrent la complexité du droit applicable au moment du décès.

Outils de transmission disponibles

- Choix et optimisation du régime matrimonial
- Donations graduelles ou résiduelles
- Démembrement de propriété (usufruit / nue-propriété)
- Structuration via une société civile immobilière (SCI)

À retenir

Un bilan patrimonial régulier permet d'ajuster l'architecture juridique au fil des événements de vie : mariage, divorce, naissance, expatriation. Chaque famille mérite une stratégie sur mesure.

Promesse de vente, occupation anticipée et risques cachés

À Saint-Barth, il est fréquent que l'acquéreur soit autorisé à entrer dans les lieux **avant la signature de l'acte authentique** — pour lancer des travaux ou commencer à occuper le bien. Cette pratique, apparemment anodine, peut pourtant générer de lourds risques en matière d'assurance et de responsabilité.

Plusieurs questions cruciales se posent dès lors que le vendeur « laisse les clés » sans encadrement juridique sérieux : qui assure le bien pendant cette période ? Qui supporte les dommages en cas de sinistre ? Quels travaux l'acquéreur est-il autorisé à réaliser ? Et, surtout, que se passe-t-il si la vente ne se signe finalement jamais ?

- ❏ **Convention d'occupation précaire** — Ce document doit impérativement être rédigé avec soin : durée, conditions d'occupation, responsabilités, assurances, et effets en cas de renonciation à la vente doivent être formalisés noir sur blanc. À défaut, vendeur et acquéreur s'exposent à des contentieux longs et coûteux.

Baux d'habitation : dépôt de garantie, loyers et indemnités d'occupation

Le dépôt de garantie est souvent perçu, à tort, comme un simple « tampon » à restituer automatiquement au locataire une fois les clés rendues. En réalité, il a une **fonction précise** : garantir au bailleur le paiement des sommes restant dues au titre du contrat — loyers, charges, réparations locatives — et de l'occupation éventuelle au-delà du terme du bail.

Situations fréquentes

- Le locataire quitte les lieux en retard, après le congé ou le terme
- Le locataire cesse de payer les derniers loyers en comptant sur le dépôt pour couvrir la différence

Dans ces cas, le bailleur peut légitimement imputer sur le dépôt les montants restant effectivement dus, y compris l'indemnité d'occupation postérieure au bail.

Conseils pratiques

- Remettre un état des lieux d'entrée et de sortie précis et signé
- Formaliser tous les échanges (congé, relances, protocole) par écrit
- Conserver une traçabilité des montants imputés (tableau récapitulatif, justificatifs)

Brèves de jurisprudence — Baux & Occupation

1. L'acquéreur occupant gratuitement avant la vente n'est pas présumé responsable en cas d'incendie

Un vendeur autorise l'acquéreur à occuper son bien à titre précaire et gratuit dans l'attente de la signature de l'acte authentique, puis cesse d'assurer la maison. Quelques jours plus tard, la maison est détruite par un incendie. L'acquéreur renonce à la vente et est indemnisé par son propre assureur. Le vendeur assigne alors l'acquéreur sur le fondement de l'**article 1733 du Code civil**, qui prévoit une présomption de responsabilité du locataire en cas d'incendie.

La Cour de cassation confirme le rejet : l'occupation gratuite en vertu d'une convention précaire, sans contrepartie financière, **ne constitue pas un bail**. Le vendeur ne peut donc pas se prévaloir de cette présomption de responsabilité.

📄 **Référence** : Cass. 3e civ., 29 janvier 2026, n° 23-18.152 — **À retenir** : Si vous autorisez un acquéreur à occuper gratuitement votre bien avant la réitération de la vente, vérifiez impérativement votre couverture d'assurance pendant toute cette période.

Brèves de jurisprudence (suite)

2. Le dépôt de garantie couvre l'indemnité d'occupation postérieure au bail

Un locataire se maintient dans les lieux pendant un mois après l'expiration de son bail suite à un congé pour vendre. Il assigne ensuite le bailleur en restitution du dépôt de garantie avec pénalités. La cour d'appel, confirmée par la Cour de cassation, admet que **l'indemnité d'occupation due après le terme du bail** est incluse dans les sommes restant dues au bailleur. Un locataire ne peut pas invoquer la prescription pour faire échec à cette indemnité.

Référence : Cass. 3e civ., 29 janvier 2026, n° 24-20.758.

3. Travaux en copropriété : attention à l'autorisation préalable

La jurisprudence rappelle régulièrement que certains travaux — modifiant l'aspect extérieur, les parties communes ou la destination du lot — nécessitent une **décision préalable de l'assemblée générale**. En l'absence d'autorisation, le copropriétaire s'expose à des actions visant à faire cesser les travaux ou à obtenir la remise en état à ses frais.

Conseil : Avant tout projet de piscine, terrasse ou modification significative, consultez le règlement de copropriété et anticipez un vote en assemblée générale.

Contrats commerciaux à distance : sécuriser vos relations avec la métropole et l'international

Beaucoup d'entreprises de Saint-Barth contractent à distance avec des prestataires, clients ou fournisseurs établis en métropole ou à l'étranger. Les échanges se font par e-mail, messagerie ou plateformes en ligne, souvent sans contrat formel ou avec des conditions générales peu adaptées. En cas de litige, la question cruciale sera : **quel tribunal est compétent et quelle loi s'applique ?**

Loi applicable & juridiction

Insérer des clauses précisant la loi applicable et le tribunal compétent permet d'anticiper le terrain du contentieux et d'éviter les mauvaises surprises.

Responsabilité & force majeure

Des clauses de limitation de responsabilité et de force majeure rédigées sur mesure protègent efficacement votre activité face à des imprévus.

Pénalités & résiliation

Prévoir des pénalités de retard et des modalités de résiliation claires évite les blocages en cas de rupture ou d'inexécution du contrat.

Intelligence artificielle dans les contrats d'entreprise : nouveaux risques, nouvelles clauses

De plus en plus d'entreprises locales recourent à des outils d'intelligence artificielle pour la gestion documentaire, la relation client ou la création de contenus. Cette pratique soulève des questions inédites que le droit commence seulement à appréhender.



Responsabilité en cas d'erreur

Qui est responsable si une recommandation générée par l'IA cause un préjudice ? Prestataire ou utilisateur ? La réponse dépend du contrat et de l'usage effectif de l'outil.



Propriété intellectuelle

Qui détient les droits sur les contenus produits par l'IA ? Les contrats doivent désormais préciser la titularité des droits sur les outputs générés.



Données & conformité RGPD

Les données personnelles et confidentielles injectées dans un outil d'IA doivent être encadrées par des garanties de conformité claires, intégrées aux contrats de prestation.



Pour un dirigeant — Ne pas traiter ces sujets contractuellement, c'est accepter un risque silencieux qui peut se révéler au moment où l'on s'y attend le moins.

Salariés entre plusieurs territoires : organisation du temps et droit applicable

Il n'est plus rare de rencontrer des salariés travaillant alternativement à Saint-Barth, en métropole ou en télétravail depuis l'étranger. Cette mobilité, séduisante sur le papier, doit être **encadrée avec précision** dans le contrat de travail ou un avenant. À défaut, employeur comme salarié risquent de se heurter à des difficultés sérieuses.



Formaliser la répartition des lieux de travail

Le contrat doit mentionner explicitement les différents lieux d'exercice et les modalités de contrôle du temps de travail pour chacun d'eux.



Préciser le droit applicable

La loi applicable au contrat, les règles sur les heures supplémentaires et la compétence du conseil de prud'hommes doivent être anticipées. Une clause floue est une porte ouverte aux contestations.



Encadrer les frais professionnels

Les règles de remboursement des déplacements, hébergements et frais divers liés à la multi-localisation doivent figurer noir sur blanc pour éviter tout litige ultérieur.

Télétravail depuis Saint-Barth : ce que l'employeur doit vérifier

Le salarié d'une société métropolitaine qui s'installe à Saint-Barth en continuant à travailler à distance soulève des enjeux spécifiques que peu d'employeurs anticipent. Au-delà du confort apparent de la situation, des risques juridiques et fiscaux concrets émergent.

Risques à identifier

- Sécurité des données et des outils professionnels
- Obligations déclaratives liées à la présence dans un territoire à fiscalité particulière
- Risque de création d'un « **établissement stable** » aux yeux des administrations
- Articulation avec la protection sociale et le régime d'assurance accidents du travail

Bonnes pratiques

L'employeur doit s'assurer que le télétravail depuis l'outre-mer est **encadré par écrit** et que les règles locales (fiscales, sociales, douanières) n'engendrent pas d'obligations inattendues.

Un échange tripartite **salarié — employeur — conseil juridique** est souvent décisif pour clarifier ces points avant que la situation ne s'installe dans la durée et crée des passifs non anticipés.

Insolite : quand un animal « trouble » la vie juridique

Les animaux de compagnie se retrouvent parfois au cœur de litiges étonnants : voisin incommodé par des aboiements incessants, copropriété agacée par les allées et venues d'un grand chien, ou encore séparation de couple où chacun revendique la garde du chien ou du chat. Derrière ces situations du quotidien se cachent de vraies questions juridiques.

Responsabilité civile

Le propriétaire d'un animal est responsable du dommage que celui-ci cause, qu'il soit sous sa garde ou qu'il se soit égaré. L'assurance habitation couvre généralement ces risques.

Trouble anormal de voisinage

Le juge peut imposer des mesures très concrètes : obligation de déplacer l'animal, travaux d'isolation phonique, voire indemnisation du voisin victime de nuisances répétées.

La garde après séparation

Les magistrats tiennent parfois compte de l'attachement de l'animal à l'un des maîtres, de la disponibilité de chacun et de l'environnement proposé. L'animal n'est pas tout à fait un bien comme les autres.

Le droit reconnaît désormais l'animal comme un **être vivant doué de sensibilité** — ce qui commence à se refléter dans les décisions de justice.

Points clés à retenir

→ Résidence fiscale

Identifier clairement où se situe votre centre de vie et de revenus **avant tout changement déclaré**. Un faisceau d'indices, pas une simple adresse, détermine votre situation réelle aux yeux du fisc.

→ Transmission patrimoniale

Anticiper la succession de vos biens à Saint-Barth par une stratégie sur mesure — donation, démembrement, SCI — pour éviter conflits entre héritiers et pression fiscale non maîtrisée.

→ Immobilier

Encadrer strictement l'occupation anticipée avant vente et formaliser les relations bailleur–locataire : état des lieux, dépôt de garantie, indemnité d'occupation, tout doit être écrit.

→ Affaires & Contrats

Sécuriser les clauses de loi applicable, de juridiction compétente et les dispositions spécifiques à l'IA dans vos contrats commerciaux, notamment avec des partenaires métropolitains ou étrangers.

→ Social & Travail

Formaliser précisément les modalités de télétravail et de mobilité entre territoires pour prévenir tout contentieux sur le temps de travail, les frais et le droit applicable.

Merci & Prochaines étapes

Maître Céline Carsalade et son équipe restent à votre disposition pour approfondir chacune des thématiques abordées dans ce numéro.



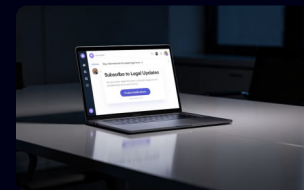
Audit personnalisé

Analyse de votre situation patrimoniale, immobilière, contractuelle et sociale pour identifier vos risques et leviers d'optimisation à Saint-Barth et au-delà.



Consultation dédiée

Sur rendez-vous, approfondissement des thématiques abordées — baux, ventes immobilières, contrats d'affaires, mobilité des salariés, résidence fiscale — avec des réponses adaptées à votre cas.



Veille juridique

Inscrivez-vous à notre lettre d'information pour recevoir une sélection des évolutions législatives et jurisprudentielles ayant un impact concret sur Saint-Barthélemy.