

Le Petit Juriste *de* Saint-Barth

NUMÉRO DE JUILLET 2026

Lettre d'actualité juridique éditée par **Me Céline Carsalade**, avocate au Barreau de Guadeloupe, Saint-Martin et Saint-Barthélemy.

Droit immobilier

Responsabilité du notaire, dol, domaine public, expropriation

Droit social

Télétravail depuis l'étranger, licenciement, obligations de transparence

Droit commercial

Agent commercial, indemnité de fin de contrat, ordre public européen



Domaine public & responsabilité du notaire — la Cour de cassation borne la garantie de l'insolvabilité du vendeur

Cass. 3e civ. — annulation de vente, empiètement sur le domaine public

Sur le littoral comme dans les zones de relief soumises à des contraintes domaniales — réalité bien connue à Saint-Barthélemy — l'empiètement, même involontaire, d'une propriété privée sur le domaine public continue d'alimenter un contentieux nourri.

La règle posée

Les restitutions consécutives à la nullité d'une vente ne constituent pas, en tant que telles, un **préjudice indemnisable**.

La condition requise

Le notaire ou l'agent immobilier fautif ne peut être condamné à garantir les restitutions qu'à la condition que **l'insolvabilité du vendeur soit démontrée avec certitude**.



Pour l'acquéreur lésé, il ne suffit pas d'évoquer un **risque éventuel** d'insolvabilité : l'impossibilité certaine d'obtenir la restitution doit être établie par un état des lieux patrimonial précis.



Dol et vente immobilière — l'acquéreur qui renonce à la nullité peut réclamer la dépréciation réelle du bien

Cass. 3e civ. — réticence dolosive, étendue du préjudice réparable

Lorsqu'un acquéreur, victime d'un dol, préfère conserver le bien plutôt que de solliciter l'annulation de la vente, la troisième chambre civile ouvre un mode de calcul du préjudice qui s'écarte sensiblement de la position de la chambre commerciale.

La solution — 3e chambre civile

L'acquéreur d'un immeuble victime d'un dol peut agir en réparation d'un **excès de prix** : différence entre le prix payé et la valeur réelle du bien compte tenu de l'élément dissimulé.

Les faits illustratifs

Des vendeurs avaient dissimulé le comportement gravement perturbateur d'un voisin (intrusions, menaces armées, plaintes multiples pour dégradations et port d'arme). La cour d'appel a retenu une dépréciation de **15 % du prix d'acquisition**.

La divergence — chambre commerciale

Dans les cessions de titres de société, la chambre commerciale retient au contraire la **perte de chance** d'avoir contracté à de meilleures conditions (Cass. com. 10-7-2012 ; 5-6-2019 ; 12-3-2025).

L'enjeu à Saint-Barth

Sur un marché de prestige où l'environnement immédiat — voisinage, nuisances, antécédents connus — pèse fortement sur la valorisation, cette solution alourdit le **risque indemnitaire des vendeurs négligents** et renforce l'intérêt d'une information précontractuelle exhaustive.

État d'abandon manifeste — le Conseil constitutionnel valide le pouvoir d'expropriation du maire

Cons. const. 22-5-2026, n° 2026-1200 QPC — procédure dérogatoire d'expropriation

Le Conseil constitutionnel vient de valider la constitutionnalité de la procédure permettant au maire d'engager l'expropriation des biens frappés d'un état d'abandon manifeste — un mécanisme dérogatoire au droit commun, sans déclaration d'utilité publique préalable au sens classique.



Le mécanisme validé

Immeubles, installations ou terrains non occupés à titre habituel et dont le défaut d'entretien est manifeste. La procédure reste constitutionnelle dès lors que les **garanties procédurales** (constat contradictoire, mise en demeure, possibilité de régularisation, indemnisation) sont préservées.



L'enjeu local à Saint-Barth

Foncier rare, parcelles laissées à l'abandon dans l'attente d'un règlement successoral ou d'une indivision bloquée : la Collectivité dispose désormais d'un **levier sécurisé** pour remobiliser du foncier inexploité.



Nous recommandons à nos clients propriétaires de biens vacants ou en indivision prolongée d'**anticiper toute régularisation** plutôt que de s'exposer à cette procédure.

Télétravail depuis l'étranger — le silence gardé envers l'employeur peut justifier un licenciement

Cour de cassation, chambre sociale — exécution loyale du contrat de travail

Un salarié quitte le territoire pour exercer son activité en télétravail depuis le Pakistan, sans en informer son employeur. La Cour de cassation admet que ce départ non signalé caractérise un **manquement contractuel suffisant** pour fonder un licenciement pour cause réelle et sérieuse.

01

L'obligation violée

Ce n'est pas tant le lieu d'exécution du travail que la **dissimulation de ce lieu** à l'employeur qui est sanctionnée — indépendamment de toute désorganisation effective du service.

03

La bonne pratique pour les employeurs

Formaliser systématiquement une **charte ou un avenant de télétravail à l'étranger**, précisant les obligations de déclaration, de disponibilité et la liste des pays autorisés.

02

Les conséquences au-delà du droit du travail

Régime de sécurité sociale applicable, couverture en cas d'accident, fiscalité du revenu, voire risque de **constitution d'un établissement stable** selon la durée et la nature de l'activité exercée à l'étranger.



Agent commercial — la CJUE verrouille la date à laquelle l'agent peut renoncer à son indemnité de fin de contrat

CJUE 23-4-2026, aff. C-204/25, Kempen Advies Beerse BV c/ Bank Nagelmackers NV

Toute négociation transactionnelle conduite avec un agent commercial à l'issue de la rupture de son mandat doit composer avec un **ordre public européen protecteur**, dont la CJUE vient préciser les contours temporels avec une rigueur qui laisse peu de marge de manœuvre aux mandants pressés.

La règle tranchée par la CJUE

Le contrat d'agence commerciale ne prend fin qu'à l'**expiration effective du délai de préavis**, et non à la date à laquelle l'agent a — ou pouvait avoir — connaissance de la rupture.

Tant que ce délai court, toute convention par laquelle l'agent renoncerait, même partiellement, aux droits que lui garantissent les textes impératifs sur l'indemnité de fin de contrat est **nulle**, dès lors qu'elle lui est défavorable.

La discipline de calendrier imposée

Aucune transaction sur l'indemnité de fin de contrat ne peut être valablement signée **avant l'expiration effective du préavis**, quand bien même l'agent en aurait connaissance depuis plusieurs mois et y consentirait de manière apparemment libre.

Toute convention transactionnelle anticipée s'expose à une **nullité pure et simple**, rouvrant l'intégralité des droits que le mandant pensait avoir circonscrits.

Expropriation — L'indemnité pour perte de revenus locatifs peut être demandée pour la première fois en appel

Cass. 3e civ. 9-4-2026, n° 24-15.296 FS-B — demande nouvelle, accessoire au sens de l'article 566 CPC

La Cour de cassation rappelle, dans un arrêt destiné à la publication, la souplesse offerte par le mécanisme des **demandes accessoires en appel** — une précision dont la portée dépasse le seul contentieux expropriatoire.

Le principe

Si l'article 564 CPC prohibe en principe les prétentions nouvelles en cause d'appel, l'article 566 autorise les demandes qui constituent **l'accessoire, la conséquence ou le complément nécessaire** de la demande initiale.

L'application

La demande d'indemnité pour **perte de revenus locatifs** — destinée à compenser le manque à gagner durant le délai de réinvestissement — poursuit la même finalité réparatrice que la demande principale de dépossession : elle en est l'accessoire.

La portée pratique

L'omission, en première instance, d'un poste de préjudice lié à la dépossession n'est pas nécessairement fatale — à condition qu'il puisse être rattaché à la demande principale. Postes concernés : éviction agricole, dépréciation du surplus, frais de emploi, frais de déménagement.



Cette jurisprudence ne dispense pas d'une **instruction complète du dossier indemnitaire dès la première instance**, seule à même de sécuriser l'ensemble des postes de préjudice.



Les réflexes essentiels



Prouver l'insolvabilité certaine

Face à un empiètement domanial, la responsabilité du notaire ou de l'agence ne peut jouer qu'avec un état patrimonial précis du vendeur — pas une simple présomption de risque.



Informier exhaustivement avant la vente

En matière de dol, le préjudice se calcule désormais en excès de prix réel sur un marché de prestige sensible aux nuisances de voisinage. L'information précontractuelle documentée protège vendeurs comme acquéreurs.



Formaliser le télétravail à l'étranger

La dissimulation du lieu de travail suffit à fonder un licenciement. Une charte ou un avenant précisant pays autorisés et obligations de déclaration est indispensable.



Respecter le calendrier contractuel

Aucune transaction avec un agent commercial ne peut être signée avant l'expiration du préavis effectif, sous peine de nullité absolue rouvrant l'intégralité de ses droits.