

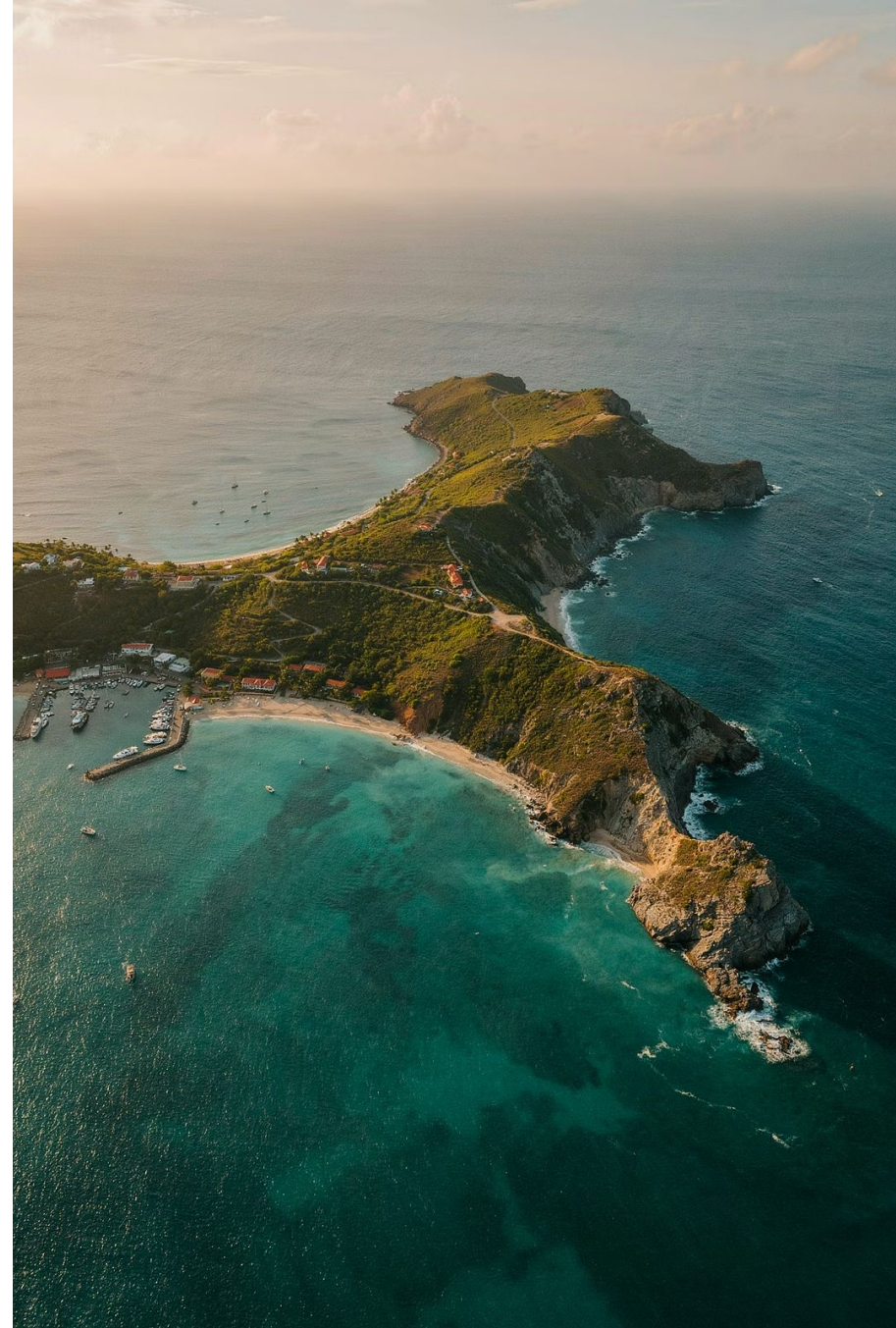
Le Petit Juriste *de* Saint-Barth

Août 2026 — Actualité du droit immobilier et des affaires

Le seul e -magazine juridique et gratuit à SAINT BARTH, édité par ME CELINE CARSALADE, avocate fiscaliste depuis 2007 et implantée à SAINT BARTH depuis 2008.

MAÎTRE CÉLINE CARSALADE

SAINT-BARTHÉLEMY



Édito — Un été riche en enseignements

L'été 2026 est riche en enseignements pour tous ceux qui achètent, vendent, louent ou construisent. Au programme de ce numéro :

01

Jurisprudence immobilière

La Cour de cassation se prononce sur l'agent immobilier évincé, la responsabilité du notaire fautif et la solidarité des constructeurs.

03

Deux réformes majeures

Nouveau formalisme obligatoire pour les cessions de parts de SCI, et allègement de l'information des salariés lors des ventes de fonds de commerce.

02

Fiscalité des non-résidents

Bonne nouvelle : la CSG sur les revenus fonciers et plus-values françaises reste à 9,2 % pour les propriétaires non-résidents.

04

Baux commerciaux

La réforme la plus importante depuis la loi Pinel de 2014 entre en application avec la loi de simplification du 26 mai 2026.

Évincer l'agent immobilier : une manœuvre qui coûte cher

Un acquéreur qui conclut directement avec le vendeur, en évinçant frauduleusement l'agent qui les a mis en relation, peut être condamné à indemniser cet agent du montant de la commission perdue — même s'il n'était pas partie au mandat.

Les faits

Une agence fait visiter une villa (commission de 6 %, soit **150 000 €**). Cinq semaines plus tard, la vente se noue directement entre vendeur et acheteur, sans l'agence.

La décision — Cass. 3e civ. 7 mai 2026

La Cour de cassation condamne l'acheteur sur le fondement de la **responsabilité délictuelle**. Trois indices de fraude retenus : connaissance du droit à commission, clause d'assomption dans la promesse, et silence de l'acte authentique sur l'intervention de l'agent.

- 📄 En pratique : traiter en direct avec le vendeur après une visite d'agence n'exonère pas l'acquéreur. La discrétion organisée sert précisément à prouver la fraude.

Notaire fautif : il ne rembourse le prix qu'en cas d'insolvabilité avérée

Les faits

Un acheteur découvre que son bien empiète sur le **domaine public** — inaliénable et imprescriptible. La vente est annulée. La cour d'appel condamne le notaire solidairement avec le vendeur à rembourser le prix, invoquant un risque éventuel d'insolvabilité.

La décision — Cass. 1re civ. 6 mai 2026

La Cour de cassation censure ce raisonnement : les restitutions consécutives à une annulation ne constituent pas un préjudice indemnisable en elles-mêmes. Le notaire ne garantit le remboursement qu'en cas d'**insolvabilité démontrée** du vendeur.

Principe

Le notaire n'est pas un débiteur de premier rang.

Condition

L'acheteur doit prouver l'impossibilité certaine de récupérer les fonds auprès du vendeur.

Insuffisant

Un simple risque théorique d'insolvabilité ne suffit pas.

Défaut de conception & CSG des non-résidents

Architecte sous-traitant et maître d'œuvre : responsabilité cumulative

L'architecte sous-traitant chargé du permis de construire qui commet une faute de conception engage sa responsabilité envers le maître de l'ouvrage, même si le maître d'œuvre principal n'a pas rectifié l'erreur. **Chacun des auteurs d'un dommage doit le réparer intégralement** lorsque leurs fautes ont concouru à le causer. Les défaillances en chaîne s'additionnent, elles ne s'exonèrent pas. *Cass. 3e civ. 28 mai 2026, n° 24-17.455*

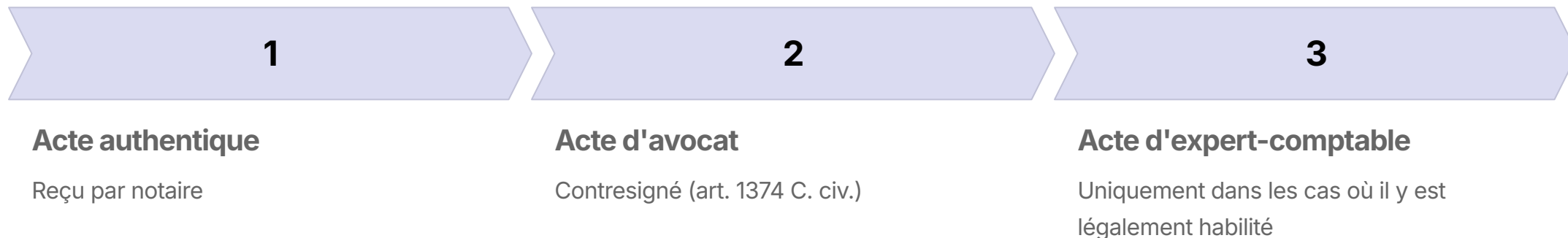
Non-résidents : la CSG reste à 9,2 %

Malgré la hausse générale de la CSG sur les revenus du capital à **10,6 %**, l'administration admet que les revenus fonciers et plus-values immobilières de source française des non-résidents demeurent taxés à **9,2 %**, au nom du principe d'égalité devant les charges publiques. Position favorable, mais reposant sur une tolérance administrative à surveiller. *BOSS, 26 mai 2026, n° 10.*

Cession de parts de SCI : la fin de l'acte sous seing privé

En vigueur depuis le 27 juin 2026 — Loi n° 2026-534, art. 68 — C. civ. art. 1865-1 nouveau

Toute cession de parts ou d'actions d'une société à prépondérance immobilière (dont la SCI est l'archétype) doit désormais, **à peine de nullité**, être constatée par un acte qualifié. Le simple acte sous seing privé entre associés ne suffit plus.



⚠ Application immédiate, sans période transitoire. Toute cession conclue depuis le 27 juin 2026 sans acte qualifié est nulle de plein droit. L'enregistrement sera refusé. Concerne toutes formes sociales (SARL, SAS, SC, holdings) dès lors que l'actif est à plus de 50 % immobilier en France.

Deux réformes en droit des affaires

Vente de fonds de commerce : information des salariés allégée

Loi n° 2026-403 du 26 mai 2026 — applicable aux ventes conclues à compter du 27 juillet 2026

Dans les entreprises dotées d'un **CSE**, l'information individuelle préalable des salariés est supprimée : la consultation du comité suffit. L'information individuelle subsiste dans les structures sans CSE.

L'amende civile passe de **2 % à 0,5 %** du montant de la vente (sur 1 M€ : 5 000 € au lieu de 20 000 €).

Congé pour vendre en indivision : accord unanime requis

Cass. 3e civ. 2 juillet 2026, n° 25-13.188

Le congé pour vendre délivré par une partie seulement des coindivisaires est **null**. Constituant un acte de disposition, il requiert le consentement unanime de tous les indivisaires (art. 815-3 C. civ.).

Le locataire peut invoquer cette nullité **sans avoir à justifier d'un préjudice**. Vigilance indispensable en sortie de succession.

Dossier du mois — Baux commerciaux : la réforme SVE 2026

La modification la plus importante du statut des baux commerciaux depuis la **loi Pinel de 2014**. La loi n° 2026-403 du 26 mai 2026 retouche six dispositions du Code de commerce (art. 61 à 63) pour rééquilibrer la relation bailleur-preneur. Toutes ces mesures sont **d'ordre public** : aucune clause contraire n'est possible.



Mensualisation du loyer

Le locataire peut exiger le paiement mensuel sur simple demande, sans avenant ni accord du bailleur. Applicable aux baux en cours.



Plafonnement des garanties

Pour les baux conclus ou renouvelés depuis le 26 mai 2026, toutes garanties confondues ne peuvent dépasser **un trimestre de loyer**.



Restitution du dépôt

Délai maximal de **3 mois** pour le dépôt en numéraire et **6 mois** pour les autres garanties après remise des clés (à compter du 26 août 2026).

Baux commerciaux — Suite : trois mesures supplémentaires

1

Clauses « tunnel » sécurisées

La loi consacre la validité des clauses encadrant la variation de l'ILC à la hausse *et* à la baisse dans les mêmes proportions. La symétrie est impérative — un tunnel à sens unique serait illicite. Applicable aux baux conclus ou renouvelés depuis le 28 mai 2026.

2

Clause résolutoire durcie

Pour les baux conclus ou renouvelés depuis le 28 mai 2026, le locataire souhaitant suspendre la clause résolutoire doit démontrer sa capacité à apurer sa dette **et** avoir repris le paiement intégral du loyer courant avant la première audience.

3

Droit de préférence clarifié

Le champ d'application du droit de préférence du locataire (art. L 145-46-1) est précisé : il couvre les locaux commerciaux et artisanaux, mais exclut expressément **les bureaux et les entrepôts**. Objectif : sécuriser les ventes et limiter les contentieux.

- ❏ Bailleurs et preneurs doivent revoir leurs pratiques dès maintenant : mensualisation, recalibrage des garanties, nouveaux délais de restitution, symétrie des clauses d'indexation.

Récapitulatif — Les points clés d'août 2026

Agent immobilier évincé

L'acquéreur qui traite en direct après une visite d'agence engage sa responsabilité délictuelle.

Notaire fautif

Il ne garantit la restitution du prix qu'en cas d'insolvabilité *démontrée* du vendeur.

CSG non-résidents

Maintien à 9,2 % sur les revenus fonciers et plus-values françaises — tolérance administrative à surveiller.

Constructeurs solidaires

Architecte sous-traitant et maître d'œuvre réparent chacun intégralement le dommage.

SCI — Nullité

Toute cession de parts sans acte qualifié (notaire, avocat, expert-comptable) est nulle depuis le 27 juin 2026.

Baux commerciaux

Mensualisation, plafonnement des garanties, clauses tunnel, clause résolutoire : six mesures d'ordre public en vigueur.

*Ce document est destiné à une information générale et ne constitue pas un conseil juridique personnalisé. Pour toute situation particulière, consultez
Maître Céline Carsalade — Saint-Barthélemy.*