

# Le Petit Juriste *de* Saint-Barth

OCTOBRE 2026

L'unique newsletter juridique et gratuite de Saint-Barth, publiée par le **Cabinet Céline Carsalade**, avocate fiscaliste à SAINT-BARTH depuis 2008.

## **Droit local & Immobilier**

Dol du vendeur, réticence dolosive,  
excès de prix

## **Contrats & Baux commerciaux**

Clause résolutoire, loi de simplification,  
indexation

## **Fiscalité, Employeurs & Procédure**

Budget 2027, prud'hommes, urbanisme



# Ce qui n'est pas écrit ne se prouve pas

Octobre, à Saint-Barth, c'est le mois des signatures. Les baux de saison se concluent, les contrats d'exploitation se renouvellent, les compromis de vente se préparent, les chantiers se contractualisent avant l'arrivée de la clientèle d'hiver. C'est aussi le mois où l'on signe vite.

Or l'actualité juridique de cette rentrée dit toute la même chose, sous des formes différentes : **le droit protège celui qui a écrit, informé et conservé.** La Cour de cassation admet qu'un vendeur qui a dissimulé la réalité du voisinage indemnise l'acheteur du prix payé en trop. Elle valide, à l'inverse, une clause résolutoire rédigée en termes généraux, dès lors que les obligations visées sont clairement identifiables. Le législateur, avec la loi de simplification de la vie économique, redessine l'équilibre financier des baux commerciaux. Et le pouvoir réglementaire allège la saisine du conseil de prud'hommes à compter du 1er octobre.

## Sommaire

- Immobilier — Vendeur silencieux, acheteur indemnisé
- Contrats — La clause résolutoire « balai » validée
- Baux commerciaux — La loi de simplification
- Urbanisme — Trois inflexions de l'été
- Fiscalité & patrimoine — Budget 2027
- Employeurs — Prud'hommes allégés au 1er octobre
- Fiche pratique — Dix clauses à relire
- Le mot de la fin

Le contrat n'est pas une formalité de fin de négociation, c'est l'outil de preuve du projet.

# Vendeur silencieux, acheteur indemnisé : le prix payé en trop

Un acheteur découvre, après la vente, le comportement anormal d'un voisin que le vendeur connaissait et n'a pas révélé. Il ne demande pas l'annulation — il veut garder le bien. La Cour de cassation répond : **oui, il peut obtenir réparation de l'excès de prix** (Cass. 3e civ. 28-5-2026 n° 24-20.821 et n° 24-20.944).

## La dissimulation du voisinage est une réticence dolosive

Le silence du vendeur sur un comportement anormal ou dangereux d'un voisin, dont il sait le caractère déterminant pour l'acheteur, relève de l'article 1137, alinéa 2, du Code civil.

## Le préjudice n'est plus cantonné à une « perte de chance »

La Cour écarte le raisonnement réducteur au profit d'une réparation de l'excès de prix effectivement payé, correspondant à la dépréciation de la valeur du bien.

⚠ À Saint-Barth : mitoyennetés étroites, accès partagés, nuisances liées à l'exploitation touristique. Le vendeur connaît nécessairement mieux que l'acquéreur venu de l'extérieur. **Le silence n'est plus une habileté commerciale, c'est un risque financier.**



# Ce que cela change : vendeurs et acquéreurs à Saint-Barth

L'arrêt du 28 mai 2026 ouvre un double front : il responsabilise le vendeur et élargit les recours de l'acquéreur. Le choix entre annulation de la vente et maintien avec indemnisation est désormais pleinement ouvert.

## Pour le vendeur

- Le silence sur un conflit de voisinage connu est un risque financier, pas une habileté commerciale
- Mieux vaut déclarer et négocier le prix que dissimuler et payer une réfaction
- Les déclarations dans l'avant-contrat doivent être exactes et datées
- Le dol coûte désormais la différence entre le prix payé et la valeur réelle du bien

## Pour l'acquéreur

- Documenter la découverte du problème : dates, constats, échanges, plaintes
- L'action en nullité pour dol se prescrit par cinq ans (C. civ. art. 2224)
- Le choix entre annulation et maintien de la vente avec indemnisation est ouvert
- Voisinage, servitudes, nuisances : exiger des déclarations écrites et exhaustives

# La Cour de cassation valide la clause résolutoire « balai »

L'article 1225 du Code civil impose que la clause résolutoire « précise les engagements dont l'inexécution entraînera la résolution du contrat ». Fallait-il en déduire une obligation d'énumération ? **Non**, tranche la chambre commerciale (Cass. com. 3-6-2026 n° 24-19.612 FS-BR).

## 1 Pas d'énumération requise

Avant l'ordonnance de 2016, la jurisprudence n'exigeait pas l'énumération des obligations. Les travaux préparatoires de l'ordonnance ni ceux de la loi de ratification du 20 avril 2018 ne révèlent l'intention d'y revenir.

## 2 L'exigence de précision tient à l'identifiabilité

L'article 1225 tend seulement à ce que le débiteur puisse identifier de manière claire et non équivoque les engagements dont l'inexécution entraînera la résolution de plein droit.

## 3 La clause est valide

Est valide la clause prévoyant la résolution en cas de violation d'une obligation importante ou substantielle, dès lors que cette obligation peut être clairement identifiée par les parties.

 **La clause « balai » est validée, à condition que le balayage soit lisible : ce n'est pas la liste qui compte, c'est la clarté.**

# Trois réflexes pour sécuriser vos contrats locaux

C'est une décision favorable à la sécurité des contrats d'exploitation, de gestion, de prestation et de fourniture — nombreux dans l'économie locale. Mais elle n'autorise pas la paresse rédactionnelle. La validité tient à l'identifiabilité des obligations essentielles dans le corps du contrat.

1

## Nommer les obligations essentielles

Structurer le contrat de sorte que les obligations essentielles soient nommées comme telles — par exemple, un article « Obligations essentielles du prestataire ».

2

## Séparer substantiel et accessoire

Éviter de mélanger obligations substantielles et obligations accessoires dans un même bloc indistinct. La confusion invalide l'identifiabilité.

3

## Conserver la mise en demeure préalable

Maintenir le mécanisme de mise en demeure préalable, sauf stipulation contraire expresse (C. civ. art. 1225, al. 2).

# Ce que change la loi de simplification de la vie économique

La loi n° 2026-403 du 26 mai 2026 de simplification de la vie économique, publiée au Journal officiel du 27 mai 2026, est la réforme la plus concrète de l'année pour les commerces, restaurants, boutiques, prestataires et artisans de l'île, comme pour les propriétaires de locaux.

| Mesure                         | Contenu                                                                                                                                                                               | Application                                                                   |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Loyer mensuel                  | Le locataire peut demander le paiement mensuel du loyer pour les locaux affectés au commerce de détail ou de gros et aux prestations de services commerciales ou artisanales          | Baux en cours au 26 mai 2026, sous réserve d'absence d'arriérés non contestés |
| Clause d'indexation « tunnel » | Est admise la clause encadrant, dans les mêmes proportions à la hausse et à la baisse, la variation annuelle de l'ILC prise en compte pour la révision                                | Baux conclus ou renouvelés à compter du 28 mai 2026                           |
| Plafonnement des garanties     | Le dépôt de garantie — et plus largement les biens, titres, engagements et garanties de toute nature exigés — est plafonné à un trimestre de loyer                                    | Baux nouvellement conclus et baux renouvelés                                  |
| Mutation du local              | L'obligation de restituer le dépôt de garantie est transmise au nouveau bailleur ; les autres garanties deviennent caduques, le cédant devant restituer les documents dans les 6 mois | Mutations à compter de l'entrée en vigueur du texte                           |

⚠ À combiner avec la jurisprudence du 3-9-2026 (Cass. 3e civ. n° 25-14.904) : une clause de hausse automatique et illimitée du loyer commercial est désormais **réputée non écrite**.

# Ce qu'il faut faire dès maintenant

La loi est d'application immédiate. Chaque partie doit adapter sa posture selon son rôle dans le bail.

## Bailleurs

- Vérifier les clauses d'indexation existantes
- Recalibrer les garanties exigées dans les nouveaux baux
- Anticiper la mensualisation dans la trésorerie
- Organiser contractuellement le sort du dépôt de garantie en cas de vente du local

## Preneurs

- Vérifier l'éligibilité à la mensualisation avant de la demander (aucun arriéré non contesté)
- Négocier la clause tunnel à la hausse et à la baisse
- Réclamer la restitution des garanties surdimensionnées lors du renouvellement

## Vendeurs de locaux loués

- Intégrer au compromis le transfert du dépôt de garantie
- Prévoir la caducité des sûretés et le calendrier de six mois
- Informer l'acquéreur de la situation locative complète

# Lotissements, permis tacite, régularisation : trois inflexions de l'été

L'été réglementaire n'a pas été inutile pour les porteurs de projets. Trois décisions ou textes reconfigurent les règles du jeu — sans pour autant réduire l'exposition au contentieux.

## 1

### **Lotissements en secteur protégé : le permis d'aménager n'est plus systématique**

Le décret n° 2026-674 du 27 juillet 2026 supprime le critère purement géographique de l'article R. 421-19 a) du Code de l'urbanisme. Une division sans création de voies ou d'équipements communs relève désormais de la **déclaration préalable**, y compris dans un site patrimonial remarquable ou classé.

## 2

### **Permis tacite retiré : pas de certificat**

Le refus de délivrer un certificat d'obtention d'un permis tacite est légal dès lors que ce permis a fait l'objet d'un retrait, lequel le fait disparaître pour l'avenir comme pour le passé (CE 13-7-2026 n° 504144).

## 3

### **Un document d'urbanisme devenu favorable ne régularise pas rétroactivement**

Le Conseil d'État a jugé le 10 août 2026 qu'une évolution favorable du document d'urbanisme ne suffit pas, à elle seule, à régulariser un permis illégal (CE 10-8-2026 n° 502518). Le calendrier de dépôt devient un paramètre de stratégie.

# Budget 2027 : la saison des arbitrages s'ouvre

Le projet de loi de finances pour 2027 devait être déposé sur le bureau de l'Assemblée nationale au plus tard le premier mardi d'octobre 2026, pour une adoption attendue dans la dernière quinzaine de décembre. **Ce qui est annoncé n'est pas ce qui s'applique.** Mais l'expérience de la loi de finances pour 2026 — adoptée le 2 février et promulguée le 19 février 2026 — invite à ne pas différer les opérations mûres.

## Transmission d'entreprise (Dutheil)

La loi de finances pour 2026 a resserré l'assiette de l'exonération de 75 % et allongé les engagements de conservation des articles 787 B et 787 C du CGI, avec effet depuis le 21 février 2026. Les pactes conclus avant cette date, comme les projets en cours, méritent un audit.

## Donations et dons familiaux

Depuis le 1er janvier 2026, les dons manuels et dons familiaux de sommes d'argent doivent être déclarés en ligne, de même que le paiement des droits correspondants.

## Rapport et réunion fictive

La Cour de cassation a rappelé cet été que la réunion fictive des donations et le rapport successoral sont deux opérations distinctes — une confusion fréquente dans les partages familiaux impliquant des biens situés dans plusieurs territoires.

## Domiciliation fiscale à Saint-Barth

L'article LO 6214-4 du CGCT subordonne la reconnaissance du domicile fiscal à Saint-Barthélemy à une résidence effective de cinq ans au moins. L'acquisition d'un bien ou une adresse locale ne suffit jamais, et le régime local ne se présume pas dans les situations mixtes.

En fiscalité patrimoniale, l'automne est le moment de décider ; l'hiver est celui où l'on subit le texte voté.

# Prud'hommes : une saisine allégée au 1er octobre 2026

Le décret 2026-683 du 27 juillet 2026, publié au Journal officiel du 29 juillet 2026, modifie les articles R. 1452-2 à R. 1452-4 du Code du travail. Ces dispositions s'appliquent uniquement aux instances introduites à compter du **1er octobre 2026**.

## Ce qui disparaît

Le demandeur devait accompagner sa requête des pièces sur lesquelles il entendait fonder ses demandes. **Cette obligation est supprimée**. Seule subsiste l'obligation d'annexer un bordereau récapitulatif des pièces (C. trav. art. R. 1452-2, al. 2 modifié).

## Ce qui apparaît

Le décret impose la production du **dernier bulletin de salaire en lien avec le litige** ou, s'il ne peut être fourni, toute pièce permettant de déterminer l'activité de l'employeur. Ce document facilite l'orientation du dossier vers la section compétente.

## Lecture pour un employeur de Saint-Barth

**Une requête plus légère, c'est une saisine plus rapide** et un contradictoire qui se déploie plus tard dans la procédure.

- L'employeur peut être convoqué sur la base d'un dossier initial minimal
- Solliciter activement la communication des pièces annoncées, sans attendre
- Contrats, avenants, bulletins, plannings, décomptes d'heures et documents de fin de contrat doivent être archivés et retrouvables



# Dix clauses à relire avant de signer cet hiver

01

## Objet et obligations essentielles

Sont-elles nommées, séparées des obligations accessoires, identifiables sans ambiguïté ?

02

## Clause résolutoire

Visée aux obligations essentielles, mise en demeure préalable prévue ou expressément écartée, délai fixé.

03

## Déclarations du vendeur ou du bailleur

Voisinage, litiges en cours, recours, sinistres, conformité, usage réel : déclarées et datées.

04

## Prix et révision

Indexation licite, clause tunnel encadrée à la hausse et à la baisse, aucune hausse automatique illimitée.

05

## Garanties

Dépôt plafonné à un trimestre de loyer, sort en cas de vente du local organisé, mainlevées prévues.

01

## Modalités de paiement

Périodicité, mensualisation, imputation des règlements, intérêts de retard, procédure de relance.

02

## Autorisations et conformité

Permis, déclarations préalables, calendrier de dépôt, régularisations en cours.

03

## Assurances et continuité d'activité

Garanties réelles de l'activité exercée, coupures de réseau, pertes d'exploitation.

04

## Personnel

Contrats saisonniers, durée du travail, documents remis, archivage des bulletins et décomptes.

05

## Volet fiscal et patrimonial

Structure de détention, résidence fiscale, transmission envisagée, conséquences de la signature à horizon 2027.

# La sécurité juridique se construit avant le litige



## Écrire et déclarer

Un vendeur qui parle, un contrat qui nomme ses obligations essentielles : ce sont des gestes ordinaires qui évitent le litige.



## Agir avant le vote du budget

Un bail dont les garanties sont proportionnées, une opération patrimoniale décidée avant le vote du budget : l'automne est le moment d'agir.



## Archiver et tracer

Un dossier social archivé, une comptabilité rigoureuse : dans une économie saisonnière, c'est le point faible le plus fréquent et le plus coûteux.

Le litige ne fait que révéler ce qui n'a pas été écrit.

