NOVEMBRE 2026

Le Petit Juriste de Saint-Barth

Loyauté, délais, budget : l’heure des comptes

La newsletter juridique du Cabinet Céline Carsalade, avocate fiscaliste à SAINT BARTH depuis 2008, publiée chaque mois sur le site www. celinecarsalade.com et diffusée sur les réseaux sociaux du cabinet



Le silence a un prix, le temps aussi

Novembre, sur l'île, c'est la veille de saison. Les villas se préparent, les chantiers doivent se terminer avant l'arrivée des premiers visiteurs, les entreprises font leurs comptes, les familles pensent déjà aux fêtes et parfois aux successions qui n'avancent pas.

L'actualité de ce mois tient en deux idées.

La première : la loyauté n'est pas une politesse, c'est une obligation qui se chiffre.

L'acquéreur qui réclame un délai supplémentaire sans dire que trois banques ont déjà refusé son prêt, le gérant qui fonde discrètement une société rivale avant de démissionner : dans les deux cas, la Cour de cassation sanctionne moins un acte qu'une dissimulation.

La seconde : le droit accélère.

Le partage judiciaire sera, dès janvier, enfermé dans des délais stricts. Le créancier commercial pourra obtenir un titre exécutoire sans passer devant un juge.

Prêt refusé, délai prorogé : la promesse ne tolère pas les cachotteries

Le scénario est familier. Une promesse de vente est signée sous condition d'obtention d'un financement. À l'approche de l'échéance, l'acquéreur sollicite un délai supplémentaire. Le vendeur, de bonne composition, l'accorde. La vente ne se fait pas. Le vendeur apprend alors que, pendant le délai initial, trois refus de prêt avaient déjà été notifiés à son cocontractant.

Les juges d'appel n'y avaient vu aucune faute : rien dans l'acte n'obligeait l'acquéreur à transmettre les réponses des banques au fil de l'eau. La troisième chambre civile censure ce raisonnement (Cass. 3e civ. 25-6-2026 n° 24-14.137 F-D). Le silence contractuel ne clôt pas le débat : la question à trancher était de savoir si demander une prolongation, en taisant des refus déjà reçus, était compatible avec l'exigence d'exécution de bonne foi posée par l'article 1104 du Code civil.

Pourquoi la solution est logique. Proroger un délai n'est pas un geste neutre pour le vendeur : c'est accepter de garder son bien hors du marché, de refuser d'autres acquéreurs, parfois de décaler son propre projet. Il ne peut consentir à ce sacrifice en connaissance de cause que s'il sait où en est réellement le dossier de financement. Les refus déjà essuyés sont précisément l'information qui aurait pu le conduire à dire non.



Prêt refusé, délai prorogé : la promesse ne tolère pas les cachotteries (suite)

Ce qu'il faut en tirer à Saint-Barth

Dans un marché où les biens sont rares et où chaque mois d'immobilisation compte, la prorogation d'une promesse est rarement anodine.

Côté vendeur	Côté acquéreur
Ne jamais accorder une prorogation par simple échange de courriels : formaliser un avenant	Joindre spontanément à la demande de délai l'état réel des démarches, refus compris
Subordonner la prorogation à la remise d'une attestation sur l'honneur listant les banques sollicitées et leurs réponses —	Conserver la preuve des demandes déposées conformes aux caractéristiques du prêt prévu à la promesse
Prévoir dès la promesse une clause de communication des refus dans un délai bref	Se rappeler que la condition est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché la réalisation (C. civ. art. 1304-3)

Grues, démolition, locataires bruyants : le juge mesure, il ne présume pas

Trois sources récentes convergent sur un même enseignement : en matière de voisinage, il n'existe pas de trouble anormal « par nature ». Tout se joue sur la durée, l'intensité, le contexte , et sur la sanction choisie.

La grue qui survole n'est pas, par elle-même, un trouble anormal. Interrogé par un député, le ministère de la Justice dresse l'inventaire des décisions où le survol d'un chantier a été sanctionné : contrepoids au-dessus d'une maison, sans autorisation, pendant plus de dix-huit mois (Cass. 3e civ. 6-4-2011 n° 10-12.170) ; hôtel accueillant des travailleurs de nuit, survolé en permanence pendant plusieurs mois (CA Orléans 9-2-2006). Mais il rappelle, en contrepoint, que le simple surplomb ne suffit pas (CA Aix-en-Provence 31-10-2013 n° 12/16895) : le juge apprécie au cas par cas (Rép. min. Lottiaux, JOAN 16-6-2026 n° 10313, La Quotidienne EFL, 9 septembre 2026).

La réponse apporte surtout une précision structurante depuis la codification de l'article 1253 du Code civil par la loi du 15 avril 2024 : sur ce fondement, c'est le maître de l'ouvrage qui répond de plein droit des troubles du chantier. L'entreprise de construction, voisin seulement de passage, ne peut plus être poursuivie à ce titre ; elle reste exposée sur le terrain de la faute ou de la garde de la chose.

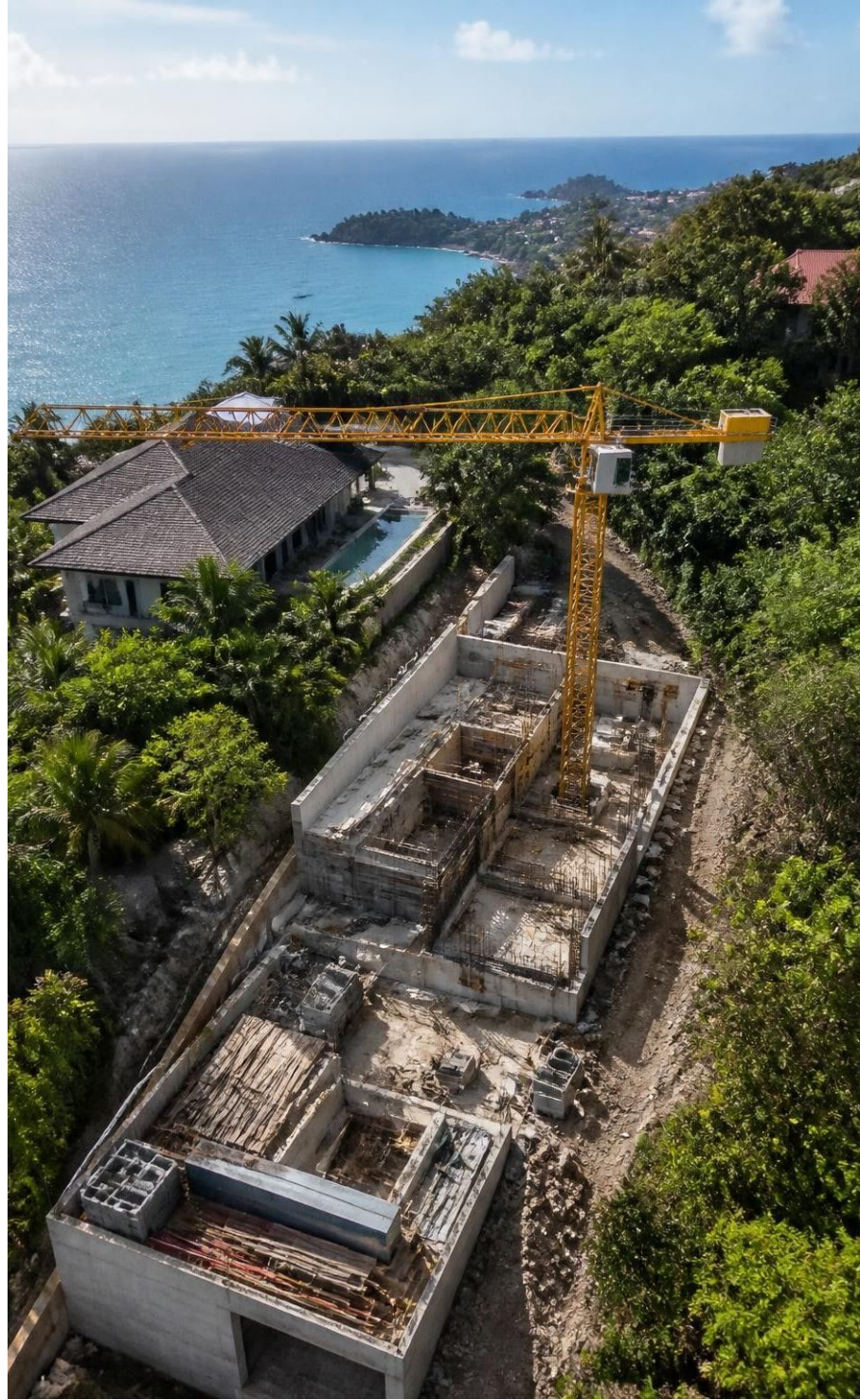
Grues, démolition, locataires bruyants : le juge mesure, il ne présume pas (suite)

La démolition doit rester proportionnée. Dans une affaire où des voisins obtenaient en appel la démolition d'une maison édifiée en vertu de permis ultérieurement annulés, la Cour de cassation casse : les juges devaient vérifier si détruire le domicile des défendeurs ne portait pas une atteinte excessive à leur droit au respect de la vie privée et familiale (art. 8 CEDH), au regard des troubles réellement subis et des autres mesures envisageables (Cass. 3e civ. 17-9-2026 n° 25-10.224).

Le bailleur répond des nuisances de son locataire. La victime d'un trouble anormal provenant d'un logement loué peut agir directement contre le propriétaire, et une simple mise en demeure adressée au locataire ne suffit pas à l'exonérer : c'est la cessation effective du trouble qui compte .

Lecture locale

Chantiers en pente, parcelles serrées. Sur l'île, le surplomb d'une grue au-dessus d'une propriété voisine est presque inévitable. Le bon réflexe est une convention de survol signée avant le montage : durée, horaires, charges interdites au-dessus du fonds voisin, assurance, indemnité éventuelle. Et puisque le maître de l'ouvrage porte désormais seul le risque sur le fondement de l'article 1253, il a tout intérêt à organiser son recours contre les entreprises dans le marché de travaux.



Grues, démolition, locataires bruyants : le juge mesure, il ne présume pas (suite)

Villas en location saisonnière. Soirées, musique, va-et-vient : le propriétaire qui loue est en première ligne face aux voisins. Règlement intérieur annexé au contrat, clause de résiliation pour nuisances, dépôt de garantie, consignes données à la conciergerie et traçabilité des interventions sont les meilleures défenses.

Contentieux de voisinage. La victime a intérêt à demander des mesures graduées (travaux, injonction sous astreinte, indemnisation) plutôt que tout miser sur une démolition, désormais soumise à un contrôle de proportionnalité.

> Le voisinage ne connaît pas d'automatisme : ni le trouble, ni la sanction ne se présument.



Gérant de SARL : la concurrence commence à l’immatriculation

Un gérant associé constitue deux sociétés, dont l’une intervient sur le même marché immobilier que la SARL qu’il dirige ; il démissionne le mois suivant. La cour d’appel, ne relevant aucun acte de concurrence déloyale, avait écarté sa responsabilité.

La chambre commerciale casse, dans un arrêt destiné au Bulletin : sur le fondement de l’article L 223-22 du Code de commerce, le devoir de loyauté et de fidélité du gérant lui interdit par principe, pendant son mandat, de créer une société concurrente — que des clients aient été détournés ou non (Cass. com. 17-6-2026 n° 25-13.855).

La portée est nette. La faute n’est plus à chercher dans un dénigrement, un débauchage ou une confusion entretenue auprès de la clientèle. Elle réside dans l’acte même de fonder la structure rivale tant que le mandat court. La démission rapide qui suit n’efface rien : c’est la chronologie qui condamne.

Pourquoi c’est sensible sur l’île

Le tissu économique local est fait de dirigeants qui exercent plusieurs activités voisines : promotion, gestion locative, conciergerie, travaux, location de véhicules. Les montages à plusieurs sociétés sont courants, les associés se connaissent, et les séparations entre associés sont fréquentes au moment où un projet personnel mûrit.



Gérant de SARL : la concurrence commence à l’immatriculation (suite)

Le gérant qui prépare son départ doit attendre la fin effective de son mandat pour immatriculer sa nouvelle structure ou obtenir au préalable un accord écrit et éclairé des associés. L’arrêt ne tranche pas l’effet d’une telle autorisation, mais elle reste, à notre sens, la meilleure protection.

Les associés ont intérêt à vérifier les statuts : clause de non-concurrence au-delà du mandat, procédure d’information sur les autres mandats détenus, sort des opportunités d’affaires.

Les dirigeants de SAS ne sont pas visés par l’article L 223-22, mais le devoir de loyauté des dirigeants sociaux est une notion générale : la prudence commande d’appliquer la même discipline.

> Pour un gérant, la loyauté ne s’arrête pas à ce qu’il fait contre la société : elle couvre aussi ce qu’il prépare à côté.



Facture impayée entre commerçants : un titre exécutoire sans procès

Créée par la loi n° 2026-307 du 23 avril 2026, la procédure de recouvrement des créances commerciales incontestées dispose désormais de son décret d'application : le décret n° 2026-967 du 20 octobre 2026, publié au Journal officiel du 21 octobre, crée les articles R 126-1 à R 126-13 du Code des procédures civiles d'exécution (LLA Avocats). Son entrée en vigueur sera fixée par arrêté, au plus tard le 31 décembre 2026.

Le principe : si un commerçant ne paie pas une facture qu'il ne conteste pas, son silence vaut désormais titre. Pas d'audience, pas de juge, sauf s'il réagit.

Étape — Délai et conditions
Conditions de départ — Créancier et débiteur commerçants ; créance facturée, certaine, liquide et exigible ; aucun plafond de montant
Commandement de payer — Signifié par commissaire de justice, avec copie de la facture, à personne, à domicile ou à étude ; une signification par procès-verbal de recherches infructueuses met fin à la procédure
Réaction du débiteur — Un mois pour payer, contester ou signaler une action déjà engagée ; toute contestation arrête la procédure
Procès-verbal de non-contestation — Au plus tôt huit jours après l'expiration du mois ; le greffe de la juridiction commerciale doit être saisi dans les trois mois pour apposer la formule exécutoire



Facture impayée entre commerçants : un titre exécutoire sans procès (suite)

> Titre exécutoire : À signifier dans les six mois, à défaut il est non avenu ; le débiteur dispose encore d’un mois pour former opposition, ce qui suspend l’exécution

Il a toutefois ses limites : il ne fonctionne qu'entre commerçants, il s'arrête à la première contestation — même de pure opportunité — et il suppose un débiteur effectivement joignable. Sa réussite dépend donc de ce qui précède : des devis signés, des conditions générales acceptées, des bons de livraison ou procès-verbaux de réception, des factures conformes. Un dossier propre décourage la contestation ; un dossier flou l'invite.

FAMILLE ET PARTAGE

Indivisions bloquées : le partage judiciaire change de rythme au 1er janvier

Le décret n° 2026-964 du 18 octobre 2026, pris pour l'application de la loi n° 2026-248 du 7 avril 2026, réécrit les articles 1359 à 1378 du Code de procédure civile et crée la fonction de juge commis aux opérations de liquidation et partage .

Sont concernés les héritiers en indivision, les ex-époux qui liquident leur régime matrimonial, les anciens partenaires de Pacs, les concubins séparés et les créanciers qui veulent provoquer un partage.

Ce qui change dans la pratique :

- Tout se prépare avant l'assignation. Celle-ci doit présenter sommairement le patrimoine et les intentions de répartition, à peine d'irrecevabilité
- L'avocat devient obligatoire jusque devant le notaire commis
- Le notaire commis a une horloge : dix-huit mois au plus à compter de sa désignation, prorogeables par tranches de six mois au maximum ; il fixe aux parties un délai de deux mois au plus pour leurs observations sur le projet d'état liquidatif, et peut dresser l'acte sans leur signature
- Les grandes contestations se purgent tôt : régime matrimonial, attributions préférentielles, licitation ou libéralités doivent être portées devant le juge commis dans les quatre mois de sa désignation ; ensuite, seules les questions restées en désaccord devant le notaire pourront être soumises au tribunal.

L’héritier qui ne retire pas ses recommandés ne bloque plus : le notaire peut faire signifier lui-même, aux frais des parties

Instances en cours. Le nouveau régime s’appliquera aussi aux procédures déjà engagées lorsque ni juge commis ni notaire commis n’ont été désignés et que l’ordonnance de clôture n’est pas intervenue, ou, même après désignation, sur demande conjointe des avocats appuyée d’un accord écrit.

À Saint-Barth

Les terrains familiaux restés en indivision sur plusieurs générations sont une réalité ancienne de l’île, souvent compliquée par des héritiers dispersés entre les Antilles, la métropole et l’étranger. La réforme est une opportunité pour débloquer ces situations, mais elle sanctionne l’improvisation : inventaire, titres, évaluations, positions sur les attributions — tout doit être prêt avant d’assigner, faute de quoi des demandes deviendront irrecevables.

Assurance-vie et divorce : le nom sur le contrat ne décide pas



Avec un partage judiciaire désormais enfermé dans des délais, la traçabilité de l'origine des fonds versés — propres ou communs — devient une pièce décisive, à réunir dès la séparation.

FISCALITÉ ET PATRIMOINE

Budget 2027 : ce que le projet vise déjà, avant même d'être voté

Le projet de loi de finances pour 2027 (texte AN n° 3210) et le projet de loi de financement de la sécurité sociale (texte AN n° 3211) ont été déposés le 1er octobre 2026 (PLF, Assemblée nationale ; PLFSS, Assemblée nationale). Rappel indispensable : ce sont des projets, que le débat parlementaire peut modifier ou supprimer. Mais plusieurs mesures sont rédigées pour s'appliquer à des opérations réalisées dès le 1er octobre 2026 .

Une précision propre à notre territoire. Les personnes fiscalement domiciliées à Saint-Barthélemy au sens de l'article LO 6214-4 du CGCT ne relèvent pas de l'impôt sur le revenu de l'État. Les mesures ci-dessous concernent d'abord les clients domiciliés en métropole, les situations mixtes (famille ou sociétés de part et d'autre), et les biens ou titres situés hors de l'île. Dans ces configurations, la question de la domiciliation précède toujours celle du taux.

Mesure envisagée —	Ce qu'elle change —	Point d'attention
Fenêtre pour les donations en numéraire (art. 4) —	Du 1er janvier au 30 juin 2027, droits de donation à 6 % jusqu'à 100 000 € par donateur et par donataire, 5 % si le donataire reverse au moins 1,1 % à certains organismes d'intérêt général ; le plafond de l'article 790 G porté de 31 865 € à 50 000 € —	Préparer dès maintenant les montants, les bénéficiaires et la combinaison avec les abattements, sans exécuter avant le vote

Avec un partage judiciaire désormais enfermé dans des délais, la traçabilité de l'origine des fonds versés — propres ou communs — devient une pièce décisive, à réunir dès la séparation. (suite)

Apport-cession (art. 5) — La donation ou la transmission des titres reçus en échange de l'apport mettrait fin au report d'imposition, avec étalement possible du paiement sur cinq ans — Visée dès le 1er octobre 2026 : toute donation de ces titres prévue cette année doit être réexaminée
Assurance-vie (art. 6) — Fiscalité de faveur réservée aux contrats alimentés en numéraire (dès le 1er octobre 2026) et excluant les supports liés au souscripteur, à l'assuré, au bénéficiaire, à leur famille ou à leurs sociétés ; contrats étrangers soumis à des conditions équivalentes — Auditer les contrats « sur mesure » et les apports de titres
Location meublée non professionnelle (art. 7) — Amortissements plafonnés à 2,5 % et 7 000 € par an et par foyer, 1,5 % et 5 000 € pour les meublés de tourisme — Recalculer la rentabilité nette des investissements locatifs concernés
Pensions de retraite (art. 3) — Abattement de 10 % plafonné à 3 000 € — Les retraités aux pensions élevées sont les premiers concernés
Barème de l'impôt sur le revenu (art. 2) — Tranches revalorisées de 2,1 % — Indexation des seuils et des taux par défaut du prélèvement à la source

Côté entreprises

Reprise de TPE et PME (« pacte Papin ») : suramortissement de 60 % pour les micro-entreprises cédées entre 2027 et 2029, de 30 % pour les PME sur certains biens, et avantages renforcés en cas de reprise par les salariés (art. 10). Un dirigeant qui envisage de céder dans les trois ans a intérêt à intégrer ce calendrier.

Avec un partage judiciaire désormais enfermé dans des délais, la traçabilité de l’origine des fonds versés — propres ou communs — devient une pièce décisive, à réunir dès la séparation. (suite)

Suramortissement « Industrie 4.0 » pour les PME et ETI investissant entre 2027 et 2029 (robotique, logiciels industriels, capteurs, machines à commande numérique), de 40 % à 120 % selon la taille et la zone (art. 9).

Contribution exceptionnelle des grandes entreprises reconduite au-delà de 1,5 Md€ de chiffre d’affaires, avec des taux ramenés à 15,7 % et 31,4 % (art. 15).



En période budgétaire, la date d'une opération compte autant que l'opération elle-même.

LA FICHE PRATIQUE

Avant le 31 décembre : huit décisions à ne pas reporter

1. **Promesses de vente en cours** — toute demande de prorogation doit être accompagnée d'un point écrit et complet sur le financement ; tout accord de prorogation doit prendre la forme d'un avenant.
2. **Chantiers d'hiver** — convention de survol signée avec les voisins, recours contre les entreprises prévu dans les marchés, assurances vérifiées.
3. **Locations saisonnières** — règlement intérieur, clause pour nuisances et consignes de la conciergerie à jour avant l'arrivée des premiers locataires.
4. **Dirigeants en partance** — aucune société nouvelle avant la fin effective du mandat, ou accord écrit des associés.
5. **Factures impayées de la saison** — trier ce qui est réellement incontesté pour le nouveau recouvrement, compléter les dossiers (devis, bons signés, conditions générales).