

## DROIT DES OBLIGATIONS

---

### Code civil autorisé

#### Cas pratique (CRFPA)

Le dirigeant de la société X vient vous soumettre plusieurs difficultés que rencontre cette société. Il souhaite vos analyses et conseils.

Voici ces difficultés.

Cette société bénéficie d'une promesse unilatérale de bail commercial et il est désormais possible de lever l'option qui en résulte. Cependant, le notaire de cette société s'est aperçu, en préparant le projet de bail, que le promettant a récemment fait l'objet d'une mise en tutelle.

Par ailleurs, la société X bénéficie d'une exclusivité de négociation d'un futur contrat, que lui a accordé la société Y. Il a été convenu que cette exclusivité s'achève le 20 septembre 2011. Or, à la date d'aujourd'hui, les négociations ont beaucoup avancé, mais elles n'ont pas encore permis la conclusion du contrat projeté. Le dirigeant de la société X craint donc que, à très brève échéance, la société Y forme le contrat projeté avec un de ses concurrents.

La société X poursuit également un projet d'implantation d'une usine. Pour les besoins de ce projet, elle doit devenir propriétaire de plusieurs parcelles, ces parcelles étant aujourd'hui identifiées. Or, ces parcelles viennent de faire l'objet d'une procédure d'aménagement foncier (anciennement appelé remembrement). La conséquence de cette procédure est que, dans quelques mois, les parcelles vont être réattribuées (procédure d'échange). Ainsi, la société sait, dès à présent, l'identité des propriétaires possibles, ainsi que les références des parcelles concernées, mais elle ignore comment sera faite la réattribution de ces parcelles entre ces propriétaires.

Enfin, l'un des salariés de la société X a été victime d'un lourd accident du travail, survenu alors que les règles élémentaires de la sécurité n'avaient pas été respectées par cette société. Ce salarié sollicite désormais de l'assureur de la société X une indemnisation complémentaire, indépendante de la majoration de la rente, incluant plusieurs chefs de préjudice et notamment le préjudice d'agrément et le préjudice d'établissement. Or, l'assureur de la société X vient de faire une offre d'indemnisation qui ne prend en compte que les chefs de préjudice prévus, selon ses termes, au "sein de la liste limitative prévue par le Code de la sécurité sociale".