

DROIT DES OBLIGATIONS

Cas pratique

Traitez, en deux heures et demi, le cas suivant :

Le dirigeant de la société A vous demande de le conseiller, sur les différents sujets suivants, qui le préoccupent. Cette société, qui a une place importante dans le secteur de la grande distribution, ne cesse de se développer. A cet effet, pour un projet de construction d'un nouveau centre commercial, elle a notamment conclu, en qualité de bénéficiaire, une promesse unilatérale de vente portant sur différentes parcelles appartenant toutes au même propriétaire. Or, dans sa précipitation à faire signer la promesse, le responsable du développement immobilier de cette société a totalement oublié d'en dater les deux exemplaires pourtant signés par le promettant.

Or, pour des raisons inconnues, ce promettant refuse désormais de venir signer l'acte de vente chez le notaire. Le dirigeant de la société A souhaiterait savoir l'incidence que pourrait avoir cette absence de date, alors même qu'il envisage d'en demander l'exécution forcée en justice.

Dans la même perspective, la société A a formé un contrat de maîtrise d'œuvre avec un architecte. Il était prévu que les plans du futur centre commercial devaient être remis à la société A le 1^{er} juin 2010. Au 1^{er} septembre, aucune remise n'a encore eu lieu. Or, le contrat prévoit, au titre de la responsabilité de l'architecte, la clause suivante : "*en cas d'inexécution par l'architecte, ce dernier devra verser 50 000 € à titre d'indemnisation forfaitaire et définitive*". Le dirigeant de la société A vous demande si cette clause est valable et s'il peut espérer le versement d'une somme plus importante.

Par ailleurs, diverses négociations sont actuellement en cours, entre la société A et différentes sociétés de travaux publics. Une lettre d'intention a, du reste, été signée avec chacune, prévoyant une date d'ouverture de chantier au 1^{er} octobre 2010. La société A, devant la difficulté qu'elle rencontre à acquérir les parcelles sur lesquelles les constructions devaient avoir lieu, peut-elle arrêter ces négociations sans risque ?

Enfin, la société A a émis, le 30 mai 2010, une facture à l'un de ses clients, payable trente jours après. Pour l'instant, ce client n'a toujours pas payé, se contentant, par un e-mail, d'invoquer une somme, moindre, dont il se pourrait qu'il soit créancier sur la société A. Qu'en penser ?