

**Faculté de Droit et de Sciences économiques  
Master droit notarial**

2024/2025

**Successions et engagements en cours : regard croisé  
sur les legs aux associations et la promesse  
unilatérale de vente**

**Marie Lydie**

Stage effectué du 7 avril au 31 mai 2025

**SCP LONGEQUEUE, ALEXIS, GRIMAUD**

**Mémoire dirigé par**

**Madame CHAMOULAUD-TRAPIERS**

Responsable de formation : Madame Annie CHAMOULAUD-TRAPIERS, professeur de l'université de Limoges et membre du centre de recherche sur les entreprises, les organisations et le patrimoine (CREOP-Limoges)



## Remerciements

---

Je tiens tout d'abord à remercier ma famille, pour leur soutien infailible et leur patience tout au long de ce parcours. Leur confiance m'a toujours donné la force d'avancer, même dans les moments les plus denses.

Un grand merci également à mes amis, pour leurs encouragements, leurs sourires et leur capacité à me changer les idées quand le droit notarial semblait vouloir prendre toute la place.

Je souhaite aussi exprimer toute ma gratitude à l'équipe de l'Étude où j'ai eu la chance d'effectuer mon stage. Leur accueil chaleureux, leur expertise et leur bienveillance ont été une source d'apprentissage précieuse et m'ont permis de mettre en pratique mes connaissances dans un environnement professionnel stimulant.

À tous, merci d'avoir cru en moi et de m'avoir accompagnée jusqu'ici.



# Sommaire

---

<b>ABREVIATIONS .....</b>	<b>4</b>
<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>6</b>
<b>I- LA CAPACITE DES ASSOCIATIONS ET FONDATIONS A RECEVOIR DES LEGS : UN REGIME JURIDIQUE STRICT.....</b>	<b>8</b>
A- EXAMEN DE LA CAPACITE A RECEVOIR DES LIBERALITES DES FONDATIONS ET ASSOCIATIONS .....	8
1) <i>La capacité à recevoir des fondations d'utilité publique .....</i>	<i>8</i>
2) <i>La capacité à recevoir des associations reconnues d'utilité publique .....</i>	<i>10</i>
B- EXAMEN DU CONTENU DU LEGS ET DE SES CONSEQUENCES .....	13
1) <i>Le contenu du legs : typologie et portée juridique.....</i>	<i>13</i>
2) <i>Les conséquences de l'acceptation ou du refus du legs par les associations .....</i>	<i>15</i>
<b>II-LA PROMESSE DE VENTE ET DECES DU PROMETTANT .....</b>	<b>17</b>
A- LA SIGNATURE DE LA PROMESSE .....	17
1) <i>Particularités de la promesse unilatérale .....</i>	<i>17</i>
2) <i>Conditions de validité et les effets juridiques de la promesse .....</i>	<i>19</i>
B- CONSEQUENCES DU DECES SUR LA PROMESSE DE VENTE .....	22
1) <i>Les conséquences sur les obligations du bénéficiaire.....</i>	<i>22</i>
2) <i>Les conséquences pour les ayants droits du promettant.....</i>	<i>24</i>
<b>CONCLUSION .....</b>	<b>27</b>
<b>REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES .....</b>	<b>28</b>



## Abréviations

---

al.	alinéa
art.	article
ARUP	Association reconnue d'utilité publique
Cass.	Cour de cassation
CE	Conseil d'État
C. civ.	Code civil
CGI	Code général des impôts
D.	Recueil Dalloz
Dr. & patr.	Droit et patrimoine
IFI	Impôt sur la fortune immobilière
JCP	La Semaine Juridique
J.O	Journal Officiel
n°	numéro
p.	page
PUV	Promesse unilatérale de vente
RDI	Revue Droit immobilier
RUP	Reconnaissance d'utilité publique
v.	voir





## Introduction

---

*« Légiférer, c'est une manière de gouverner ; légiférer sur la famille, c'est imposer des normes à des faits de société, à des phénomènes de mœurs. »<sup>1</sup>*

Que se passe-t-il lorsque le dernier acte d'un homme, transmettre ses biens, entre en conflit avec les règles juridiques qui encadrent la capacité à recevoir ou à vendre ? Le droit des successions, au croisement des volontés individuelles et de la rigueur des textes, apporte des réponses nuancées.

Dans le cadre d'une succession récemment ouverte, un homme est décédé sans laisser de descendance directe. Deux testaments rédigés à des dates différentes avaient été faits chez un confrère. Le premier instituait comme légataires à titre particulier deux personnes physiques, membres de la famille du défunt. Le second désignait trois personnes morales comme légataires à titre particulier, à savoir la Confédération nationale des SPA, la Ligue nationale contre le cancer et la Fondation pour la recherche médicale.

Ce dossier a été retenu en raison de sa richesse juridique. Il soulève plusieurs interrogations pratiques, tant sur la capacité juridique des personnes morales à recevoir des libéralités que sur les effets du décès dans le cadre d'un engagement contractuel en cours. En effet, au jour du décès, le défunt avait signé une promesse unilatérale de vente l'engageant, lui et les ayants droits du promettant, jusqu'au mois de juillet de cette année.

D'autres questions, notamment l'éventuelle révocation tacite du premier testament par le second ou les règles de priorité entre testaments successifs, ne seront pas traitées dans le présent mémoire. Le choix a été fait de se concentrer sur deux problématiques spécifiques, souvent rencontrées dans la pratique notariale, et présentant un intérêt doctrinal et jurisprudentiel marqué.

La première problématique concerne la capacité des associations à recevoir des legs, qui suppose la réunion de conditions précises fixées par la loi et complétées par la jurisprudence. Il conviendra ainsi d'identifier les critères d'aptitude à recevoir, d'en apprécier la régularité dans le cas d'espèce, et d'examiner les conséquences d'un éventuel manquement.

---

<sup>1</sup> Irène Théry, L'année sociologique 2007/2 « Jean Carbonnier et la famille »



La seconde problématique porte sur les effets juridiques du décès du promettant sur une promesse unilatérale de vente en cours. Elle amène à s'interroger sur la possibilité pour les légataires de poursuivre l'engagement du défunt, sur la force obligatoire de la promesse, et sur le sort de la vente potentielle.

Ces problématiques, au croisement du droit des libéralités, du droit des contrats et du droit des successions, feront l'objet d'une étude approfondie, à travers une analyse croisée du régime juridique des personnes morales bénéficiaires d'un legs (I) et des conséquences successorales sur une promesse unilatérale de vente (II).

## I- La capacité des associations et fondations à recevoir des legs : un régime juridique strict

Le défunt a exprimé sa volonté de transmettre son patrimoine par voie testamentaire à des personnes physiques, mais aussi à des personnes morales. Cette volonté, si elle est juridiquement protégée, se heurte néanmoins à un encadrement rigoureux, notamment s'agissant de la capacité juridique des bénéficiaires à recevoir un legs. Il convient ainsi d'analyser les conditions de validité de ce choix successoral (A), avant d'envisager les obligations qui en découlent (B).

### A- Examen de la capacité à recevoir des libéralités des fondations et associations

Dans le cadre d'une libéralité testamentaire, le choix du bénéficiaire ne relève pas uniquement de la volonté du disposant : encore faut-il que ce bénéficiaire ait la capacité juridique de recevoir. En pratique notariale, les cas de désignation d'associations ou de fondations comme légataires sont fréquents, mais soulèvent des interrogations spécifiques quant à la validité du legs. Cette première partie se propose d'analyser les conditions juridiques encadrant la capacité des personnes morales à titre non lucratif à recevoir des libéralités en commençant par les fondations (1) puis en terminant par les associations (2).

#### 1) La capacité à recevoir des fondations d'utilité publique

Selon la définition du droit français la fondation consiste en l'affectation, par une ou plusieurs personnes, physiques ou morales, de biens déterminés, à la réalisation d'une œuvre durable d'intérêt général et à but non lucratif. L'ensemble de ces biens forme le fonds de dotation de la fondation<sup>2</sup> destiné à assurer la pérennité de l'action entreprise. Suivant cette définition, la fondation ne peut être dotée de la personnalité morale<sup>3</sup> qu'à partir de sa reconnaissance d'utilité publique.

---

<sup>2</sup> L. n°87-571, 23 juill. 1987, art.18 al. 1

<sup>3</sup> L. n°87-571, 23 juill. 1987, art.18 al. 2





Toutefois, une fondation ne peut pas exercer ses missions ni recevoir de libéralités tant qu'elle n'a pas été reconnue d'utilité publique<sup>4</sup>. Cette reconnaissance se fait par décret pris en Conseil d'État, et constitue une condition impérative à l'acquisition de la personnalité morale. Tant que ce décret n'a pas été publié au Journal officiel, la fondation n'a aucune existence légale : elle ne peut donc ni contracter, ni recevoir, ni ester en justice. Tant que le décret n'est pas paru la Fondation n'a pas d'existence légale et il est donc impossible pour un donateur de lui transmettre des biens contrairement à une association non reconnue d'utilité.

Pour être reconnue d'utilité publique, une fondation doit remplir un ensemble de critères stricts destinés à garantir son sérieux, sa pérennité et l'intérêt général de son action. Elle doit notamment poursuivre un but non lucratif dans un domaine reconnu d'utilité publique — tel que la philanthropie, l'éducation, la culture, la recherche scientifique ou encore le domaine social. Sa dotation initiale doit être d'au moins 1.5 millions d'euros, permettant de garantir une activité durable et indépendante. En outre, son rayonnement doit dépasser le cadre local et atteindre une échelle nationale ou régionale. Les statuts doivent assurer une gouvernance collégiale et démocratique, reflétant une gestion participative et transparente. La stabilité financière est également scrutée, de même que le respect des principes de transparence et de déontologie, indispensables à l'octroi de cette reconnaissance par décret en Conseil d'État<sup>5</sup>. Cette procédure rigoureuse vise à garantir la solidité et la transparence des structures habilitées à recevoir des biens à titre gratuit. Une fois reconnue, la fondation peut librement accepter les legs et donations, sans autorisation supplémentaire, dans la mesure où la libéralité est conforme à son objet statutaire et ne porte pas atteinte à ses engagements antérieurs.

Les fondations reconnues d'utilité publique bénéficient d'un régime fiscal particulièrement avantageux, plus favorable encore que celui applicable aux associations également reconnues d'utilité publique. En matière d'impôt sur le revenu, les dons effectués au profit d'une fondation ouvrent droit à une réduction d'impôt égale à 66 % de leur montant, dans la limite de 20 % du revenu imposable, conformément à l'article 200 du Code général des impôts. En outre, les fondations peuvent recevoir des dons ouvrant droit à une réduction d'impôt sur la fortune immobilière (IFI) à hauteur de 75 % du montant versé, dans la limite de

---

<sup>4</sup> David HIEZ, Répertoire de droit civil / Association Civ : Dalloz, 2024

<sup>5</sup> Recueil de jurisprudence sur les statuts types des fondations reconnues d'utilités publiques du Conseil d'État, 30 juin 2023

50 000 euros<sup>6</sup>. Ce dispositif constitue un levier important pour le mécénat immobilier. Enfin, les entreprises qui soutiennent ces fondations bénéficient d'un avantage fiscal significatif : une réduction d'impôt sur les sociétés de 60 % du montant du don, dans la limite de 0,5 % du chiffre d'affaires annuel, tel que prévu à l'article 238 bis du CGI. Ce régime incitatif participe à l'attractivité juridique et financière des fondations reconnues d'utilité publique dans le cadre des successions et des libéralités.

Dans le cas d'espèce, le testateur a désigné comme légataire la Fondation pour la recherche médicale, organisme bien connu pour son engagement en faveur de la recherche biomédicale en France. Fondée en 1947, cette fondation a été reconnue d'utilité publique par décret du 30 décembre 1964<sup>7</sup>. Elle dispose d'un statut juridique clair, d'une gouvernance validée, d'une dotation largement suffisante et d'une activité à rayonnement national. Elle est donc pleinement capable de recevoir un legs, sous réserve que celui-ci soit conforme à son objet (soutien à la recherche) et qu'aucune charge ne le détourne de cette finalité. Or, le legs prend la forme d'une somme d'argent donc la fondation sera libre d'accepter la libéralité.

Une fois la capacité des fondations reconnues d'utilité publique examinée, il convient désormais de se pencher sur celle des associations. Celles-ci, bien que régies par un autre régime, font également l'objet de restrictions juridiques importantes lorsqu'il s'agit de recevoir des biens à titre gratuit.

## 2) La capacité à recevoir des associations reconnues d'utilité publique

Lorsqu'une personne décide de léguer des biens à une association, celle-ci doit remplir certaines conditions pour pouvoir recevoir ce legs. En effet, en droit français, les personnes morales, et notamment les associations, sont par principe incapables de recevoir des libéralités à titre gratuit, qu'il s'agisse de donations ou de legs. L'article 910 du Code civil dispose en ce sens que : « *Les dispositions entre vifs ou par testament au profit des établissements publics, des établissements d'utilité publique et des associations ou fondations sont autorisées dans les conditions fixées par la loi.* » Pour qu'une association soit apte à recevoir un legs, elle doit avoir

---

<sup>6</sup> Art 978-I CGI

<sup>7</sup> Cour des Comptes, « La fondation pour la recherche médicale : rapport sur un organisme bénéficiant de dons » mai 2013



un objet social qui répond à des critères d'intérêt général. Il en ressort que la capacité à recevoir n'est jamais présumée pour les associations : elle doit être expressément prévue par les textes et soumise à des conditions strictes. Le Conseil constitutionnel a eu l'occasion d'indiquer que « ni le principe fondamental reconnu par les lois de la République relatif à la liberté d'association ni aucune autre exigence constitutionnelle n'imposent que toutes les associations déclarées puissent recevoir des libéralités »<sup>8</sup> confirmant la possibilité pour le législateur de mettre en place des critères restrictifs pour les associations.

Cette limitation de la capacité à recevoir des associations trouve son origine dans une méfiance historique à l'égard des personnes morales, considérées comme susceptibles d'accumuler indéfiniment du patrimoine au détriment des héritiers naturels. Le législateur de 1901, dans les débats parlementaires, affirmait déjà que la personnalité civile des associations devait être « définie »<sup>9</sup> et limitée, et que la capacité à recevoir des biens devait rester un privilège accordé sous conditions, notamment par décret de reconnaissance d'utilité publique.

Les conséquences du non-respect de cette incapacité sont lourdes : tout legs consenti à une association dépourvue de capacité est frappé de nullité absolue, d'ordre public comme le précise l'article 17 de la loi de 1901<sup>10</sup>. L'acte irrégulier ne peut être régularisé, même avec l'accord des parties, et peut être contesté par tout intéressé ou par le ministère public<sup>11</sup>.

En vertu de l'article 910 du Code civil, les associations à but non lucratif sont les seules habilitées à recevoir des legs. Cette condition est essentielle, car le legs doit être affecté à une cause d'intérêt général, c'est-à-dire à un objectif qui dépasse les seuls intérêts privés des membres de l'association. Les associations œuvrant dans des domaines tels que la santé, l'éducation, la recherche scientifique ou la protection des animaux répondent généralement à

---

<sup>8</sup> Conseil constitutionnel, QPC 2014-444, 23 janv 2015

<sup>9</sup> MM. Waldeck-Rousseau et Trouillot présentation de la première version du projet de loi relative au contrat d'association, 1899 « *définir cette personnalité civile, parce que la définir c'est justifier en même temps la nécessité d'une intervention de l'État pour la concéder ; si elle ne peut résulter de plein droit ni du fait de l'association, ni du fait de la société, elle ne peut naître, se constituer que par une sorte de pacte intervenant entre l'association et l'État* »

<sup>10</sup> L. du 1<sup>er</sup> juil.1901, art. 17 « *Sont nuls tous actes entre vifs ou testamentaires, à titre onéreux ou gratuit, accomplis soit directement, soit par personne interposée, ou toute autre voie indirecte, ayant pour objet de permettre aux associations légalement ou illégalement formées de se soustraire aux dispositions des articles 2, 6, 9, 11, 13, 14 et 16.* »

<sup>11</sup> Civ. 1<sup>re</sup>, 26 janv. 1983, n°82-10-426

cette exigence. Certaines associations bénéficient d'un statut particulier en raison de leur mission d'intérêt général. Lorsqu'une association est reconnue d'utilité publique, elle peut recevoir des legs et des dons tout en bénéficiant de certaines exonérations fiscales, en raison de sa vocation sociale. Cette reconnaissance est accordée par décret en Conseil d'État, sur demande de l'association. Elle permet à l'association de bénéficier de certains avantages fiscaux, tant pour les donateurs que pour elle-même, notamment en matière de réduction des droits de succession<sup>12</sup>.

En l'espèce, la Ligue nationale contre le cancer a des missions d'intérêt général liées à la santé publique et à la recherche. Avec ses 103 comités départementaux répartis sur tout le territoire national et en Outre-mer, elle agit sur plusieurs fronts : prévention, dépistage, soutien aux malades et à leurs proches, financement de la recherche et plaidoyer pour les droits des patients. La Ligue, fondée en 1918, a été reconnue d'utilité publique par un décret du président de la République, pris en Conseil d'État, en date du 22 novembre 1920<sup>13</sup>. Grâce à cette reconnaissance rapide la Ligue nationale contre le cancer est l'une des premières associations reconnues d'utilité publique.

Concernant la Confédération nationale des SPA fondée en 1926, elle a été reconnue publique par un décret en date du 1<sup>er</sup> octobre 1990.

*« Par décret en date du 1<sup>er</sup> octobre 1990 :*

*Est reconnue comme établissement d'utilité publique l'association dite Défense de l'animal (Confédération nationale des sociétés de protection des animaux de France et des pays d'expression française), dont le siège est à Lyon (Rhône), 17, place Bellecour.*

*Sont approuvés les statuts de l'association. »*<sup>14</sup>

Cette association rassemble un réseau de 260 refuges indépendants à travers la France, œuvrant pour la protection, l'hébergement et la défense des animaux en détresse.

---

<sup>12</sup> Jean HERAIL et Quentin GUIGUET, Répertoire de droit civil / Legs Civ : Dalloz, 2024

<sup>13</sup> Rapport commissaire aux comptes, « Ligue Nationale contre le Cancer », 2022

<sup>14</sup> Décret du ministère de l'Intérieur, J.O, 9 oct 1990,

Les deux associations ont des statuts conformes, un but d'intérêt général, une activité dépassant le cadre local et disposent de ressources financières stables leur permettant d'avoir la capacité à recevoir des legs<sup>15</sup> et n'ont pas vu leur statut révoqué par les autorités administratives. Par conséquent, les deux associations ont la capacité de recevoir des legs.

Si les bénéficiaires du testament possèdent bien la capacité juridique de recevoir les libéralités, encore faut-il que le contenu de celles-ci soit conforme aux exigences légales. Intéressons-nous désormais à la nature même des biens légués et aux implications qui en découlent pour les bénéficiaires.

## B- Examen du contenu du legs et de ses conséquences

La validité d'un legs ne dépend pas uniquement du statut juridique du légataire : elle suppose également que le bien transmis réponde à des critères précis, tant sur sa nature que sur sa conformité avec les missions statutaires du bénéficiaire. Dans le cas d'espèce, où plusieurs personnes morales sont légataires à titre particulier, l'analyse du contenu des libéralités (1) s'impose pour apprécier leur portée et leur intérêt pour les personnes morales (2).

### 1) Le contenu du legs : typologie et portée juridique

Lorsqu'une personne décide de transmettre tout ou partie de son patrimoine à un tiers, elle peut le faire sous diverses formes juridiques que le notaire devra identifier pour en assurer l'exécution conforme. Dans le cas d'espèce, les trois personnes morales ont été désignées comme légataires à titre particulier : cela signifie qu'elles ne reçoivent pas la totalité de la succession, mais seulement des biens expressément désignés dans le testament.

---

<sup>15</sup> Recueil de jurisprudence sur les statuts types de associations reconnues d'utilités publiques du Conseil d'État, 1<sup>er</sup> juill. 2022



Le legs à titre particulier se distingue du legs universel, qui emporte vocation à l'ensemble de la succession<sup>16</sup>, et du legs à titre universel, qui porte sur une quote-part.<sup>17</sup> Le légataire particulier<sup>18</sup> ne supporte ni les dettes successorales, ni les charges de la succession, sauf en cas d'hypothèque sur le bien légué<sup>19</sup>. Ainsi, les dettes et charges incombent aux héritiers tenus du passif soit les héritiers universels et à titre universel.

S'agissant de personnes morales, les biens légués doivent respecter plusieurs contraintes. D'une part, ils doivent être conformes à l'objet statutaire du légataire, ainsi que le précise l'article 910, alinéa 2, du Code civil.

Avant la loi de 2014, les immeubles légués devaient être « nécessaires »<sup>20</sup> au fonctionnement de l'association reconnue d'utilité publique. Si ce n'était pas le cas l'association concernée pouvait les acquérir à titre gratuit mais elle ne pouvait pas les conserver. La réforme supprime cette restriction de nécessité<sup>21</sup>. L'association peut donc recevoir tout type d'immeuble, en ce compris, les immeubles non nécessaires à son fonctionnement<sup>22</sup>. Concernant la nature juridique du bien légué, il n'y a pas de problématique particulière si l'association hérite en pleine propriété. Même en cas d'indivision avec des particuliers chaque indivisaire peut user et jouir des biens indivis conformément à la destination du bien dans la limite de la comptabilité avec le droit des autres indivisaires<sup>23</sup>. Par ailleurs, le legs peut porter sur des métaux précieux ou des liquidités. Comme pour les valeurs mobilières, les métaux doivent être vendus et transformés en liquidités<sup>24</sup>.

---

<sup>16</sup> Art.1003 C.civ « *Le legs universel est la disposition testamentaire par laquelle le testateur donne à une ou plusieurs personnes l'universalité des biens qu'il laissera à son décès.* »

<sup>17</sup> Art. 1010 C.civ « *Le legs à titre universel est celui par lequel le testateur lègue une quote-part des biens dont la loi lui permet de disposer, telle qu'une moitié, un tiers, ou tous ses immeubles, ou tout son mobilier, ou une quotité fixe de tous ses immeubles ou de tout son mobilier.* »

<sup>18</sup> Art 1010 in fine C. civ « *Tout autre legs ne forme qu'une disposition à titre particulier.* »

<sup>19</sup> Art. 871 C.civ « *Le légataire à titre universel contribue avec les héritiers, au prorata de son émolument ; mais le légataire particulier n'est pas tenu des dettes et charges, sauf toutefois l'action hypothécaire sur l'immeuble légué.* »

<sup>20</sup> L. 1<sup>er</sup> juill. 1901, art.11

<sup>21</sup> L n°2014-856, 31 juill 2014, art. 11 nouveau

<sup>22</sup> B. Hamon, R.Belot, M.P. Jézéquel, S. Chaillou-Gillette, J. Sanossian, T. Duverger, E. Banny, O. Palluault, L. Douchet, F. Gérôme, M. Coppey, K. Rasolonoromalaza, F. Tiberghien, J. A Pedreno, « Raviver la flamme », JA Dalloz n° 709/2024, p 15 et svts

<sup>23</sup> Civ. 1<sup>re</sup>, 2 déc. 2020, n°19-13.503

<sup>24</sup> Jean HERAIL et Quentin GUIGUET, Répertoire de droit civil / Legs Civ : Dalloz, 2024

En l'espèce, la Ligue nationale contre le cancer se voit léguer un immeuble. Cet immeuble est légué sans indivision, en pleine propriété. La notion de nécessité n'étant plus applicable aux legs d'immeubles la Ligue est libre d'accepter la libéralité et de garder le bien si sa conservation n'est pas contre l'objet social de l'association. La confédération nationale des SPA, elle, reçoit dans le testament une somme d'argent. Le testateur ne fait peser aucune charge ou obligation sur les associations en échange de la libéralité. En effet, il n'a pas imposé une utilisation particulière de l'immeuble ou de la somme d'argent.

Une fois identifiés les biens légués et la capacité juridique des associations reconnue, se pose alors la question suivante : ces entités sont-elles en mesure, ou en volonté, d'accepter effectivement ces legs ? L'acceptation, tout comme le refus, obéit à des règles spécifiques que nous allons à présent explorer.

## 2) Les conséquences de l'acceptation ou du refus du legs par les associations

Les règles de l'option successoral de l'héritier personne physique s'appliquent également aux associations et fondations<sup>25</sup>. Ainsi, l'association légataire est libre de refuser le legs. Cette renonciation formulée en général par le conseil d'administration de l'association prend le nom de « répudiation ». Cette renonciation s'explique souvent par des raisons financières notamment si le passif est supérieur à l'actif ou que les coûts sont supérieurs aux recettes escomptées. L'association peut également revenir sur sa renonciation, celle-ci n'ayant pas un caractère irrévocable<sup>26</sup>.

Concernant l'acceptation du legs le régime de principe est celui de la libre acceptation comme le souligne la doctrine<sup>27</sup>. Ce principe a été instauré par l'ordonnance du 28 juillet 2005, codifié à l'article 910 du Code civil. La libre acceptation est la règle sauf opposition de l'autorité administrative motivée par l'inaptitude de l'organisme légataire à utiliser la libéralité

---

<sup>25</sup> Art. 724-1 C.civ

<sup>26</sup> Art. 807 C.civ

<sup>27</sup> Marie-Jeanne Gaxie ; Œuvre collective sous la direction de Philippe-Henri Dutheil, Droit des associations et fondations / 5 - Capacité à recevoir pour autrui, Dalloz, 2016



conformément à son objet statutaire. Les associations concernées par cette libre acceptation sont : les associations reconnues d'utilité publique, les associations culturelles, les associations déclarées depuis plus de trois ans et dont les activités dépendent de l'article 200-b-1 du Code général des impôts, ainsi que les associations ayant pour but exclusif l'assistance, la bienfaisance, la recherche scientifique ou médicales déclarées avant la date de promulgation de la loi de 2014<sup>28</sup>. L'association dispose d'un délai de deux mois pour accepter ou refuser le legs<sup>29</sup>.

Les autres associations devront commencer par la formalisation de leur désir de recevoir le legs par le biais d'une délibération de l'organe compétent de l'association, souvent le conseil d'administration, avant de constituer un dossier de déclaration de legs auprès de l'autorité administrative.

En l'espèce, les associations sont reconnues d'utilité publique et dépendent donc du régime de libre acceptation des legs. Les associations ne sont pas encore prononcées sur leur acceptation des legs. Cependant, la Confédération ne reçoit qu'une somme d'argent sans charge donc il est probable qu'elle accepte le legs. Concernant la Ligue, le bien est un immeuble dont l'association n'aura peut-être pas d'utilité ou risque d'avoir des difficultés à vendre. Elle pourra donc refuser le bien ou au contraire l'accepter.

Tandis que la première partie a permis de cerner le régime juridique applicable aux personnes morales bénéficiaires d'un legs, il convient désormais d'examiner les effets d'un engagement contractuel en cours au jour du décès, à savoir une promesse unilatérale de vente souscrite par le défunt.

---

<sup>28</sup> Loi n°2014-856, 31 juill. 2014, relative à l'économie sociale et solidaire

<sup>29</sup> Art. 772 al 1<sup>er</sup> C.civ





## II-La promesse de vente et décès du promettant

Le décès d'une personne peut survenir alors qu'un engagement juridique important est en cours, comme une promesse unilatérale de vente. Cette situation n'est pas rare en pratique notariale, notamment lorsque les biens concernés figurent également dans un testament. L'étude qui suit vise à analyser les effets du décès sur une promesse unilatérale de vente (A) et à déterminer si les engagements du défunt survivent à sa disparition (B).

### A- La signature de la promesse

La promesse unilatérale de vente n'est pas un simple avant-contrat ; elle constitue déjà un véritable engagement juridique du promettant. Sa signature marque le point de départ d'un mécanisme contractuel complexe, dans lequel un seul des cocontractants est initialement tenu. Comprendre les conditions de formation de cette promesse, ses caractéristiques essentielles ainsi que les intentions des parties au moment de sa signature (1) permet d'en cerner la portée et d'anticiper ses conséquences (2), notamment en cas de décès du promettant.

#### 1) Particularités de la promesse unilatérale

La promesse unilatérale de vente (PUV) est définie par l'article 1124 du Code civil comme *"le contrat par lequel une partie, le promettant, accorde à l'autre, le bénéficiaire, le droit d'opter pour la conclusion d'un contrat dont les éléments essentiels sont déterminés, et pour la formation duquel ne manque que le consentement du bénéficiaire."* Ainsi, la promesse unilatérale de vente est un contrat par lequel une personne, appelée le promettant, s'engage à vendre un bien à une autre, le bénéficiaire, à des conditions déterminées, si ce dernier décide d'acquiescer ledit bien dans un certain délai. Elle constitue une catégorie particulière de contrat préparatoire à la vente, distincte de la promesse synallagmatique qui engage réciproquement les deux parties. Contrairement à la promesse synallagmatique de vente, qui constitue une vente sous condition suspensive, la promesse unilatérale repose sur un engagement ferme du seul promettant. Pendant le délai fixé, celui-ci est tenu de maintenir son offre de vente, le



bénéficiaire disposant d'un droit d'option unilatéral, dont la levée entraîne la conclusion automatique de la vente.

Le promettant s'engage irrévocablement à vendre le bien à des conditions déterminées (ou déterminables), tandis que le bénéficiaire, par son acceptation de la promesse, ne s'engage pas à acquérir : il se contente de prendre acte de la proposition. Cette situation confère au bénéficiaire un droit de créance qui lui permet de fixer l'offre dans un certain délai, sans être juridiquement contraint de conclure la vente. En l'absence de délai stipulé, le promettant peut mettre en demeure le bénéficiaire de se prononcer dans un délai raisonnable, sous peine de caducité.

Bien que le bénéficiaire ne soit pas engagé à conclure, il peut être tenu à certaines obligations, notamment au versement d'une indemnité d'immobilisation. Il s'agit d'une somme versée en contrepartie de l'exclusivité consentie par le promettant pendant la durée de la promesse. Cette indemnité n'est ni une clause pénale, au sens de l'article 1231-5 du Code civil, car elle n'a pas pour objet de sanctionner l'inexécution d'une obligation, ni une clause de dédit, puisque le bénéficiaire n'est pas tenu d'acquérir<sup>30</sup>. Elle n'est donc pas révisable à la hausse ou à la baisse, contrairement à une clause pénale comme le signale l'article 1231-5 du Code civil.

En pratique, le montant de cette indemnité est généralement de 5 à 10 % du prix de vente, mais peut être librement fixé. Il doit toutefois rester proportionné, sous peine de voir la promesse requalifiée en promesse synallagmatique, la jurisprudence estimant que si l'indemnité est trop élevée, la faculté d'option devient illusoire, privant le bénéficiaire de sa liberté de ne pas acheter.

Le sort de l'indemnité d'immobilisation varie selon la décision prise par le bénéficiaire. Lorsqu'il lève l'option, l'indemnité s'impute généralement sur le prix de vente, constituant ainsi un acompte. En revanche, si le bénéficiaire choisit de ne pas lever l'option, l'indemnité reste acquise au promettant, en contrepartie de l'immobilisation du bien. Toutefois, l'indemnité doit être restituée au bénéficiaire dans certaines hypothèses, notamment lorsqu'il exerce sa faculté de rétractation, lorsque la non-levée de l'option est imputable au promettant,

---

<sup>30</sup> Olivier BARRET et Philippe BRUN, Répertoire de droit immobilier / Vente : formation : Dalloz, 2025



lorsqu'un tiers exerce son droit de préemption, ou encore en cas de défaillance d'une condition suspensive<sup>31</sup>.

Il est également possible de prévoir une clause pénale spécifique en cas de défaillance du bénéficiaire après la levée d'option, notamment s'il refuse de signer l'acte authentique. Cela permet de distinguer deux temps : avant la levée (faculté d'option libre) et après la levée (engagement à signer l'acte définitif).

Après avoir défini la promesse unilatérale de vente et ses spécificités par rapport aux autres formes d'engagement, il convient d'en étudier les implications juridiques, en particulier la portée de l'option laissée au bénéficiaire et les effets de sa levée.

## 2) Conditions de validité et les effets juridiques de la promesse

Avant la levée de l'option, le bénéficiaire de la promesse ne dispose d'aucun droit réel sur le bien objet de la promesse. Il ne bénéficie que d'un droit personnel, éventuel, tenant à la possibilité d'acquérir le bien si l'option est levée dans les conditions prévues. Néanmoins, ce droit personnel existe dès la conclusion de la promesse unilatérale de vente et peut être transmis ou cédé, sauf clause contraire. Cette créance, comme toute créance, relève du droit commun de la cession. Avant l'ordonnance du 10 février 2016<sup>32</sup>, la cession devait être notifiée selon les règles de l'ancien article 1690 du Code civil<sup>33</sup>, par acte d'huissier ou acceptée dans un acte authentique. Désormais, les articles 1216 et suivants du Code civil prévoient que la cession peut se faire par simple notification au promettant, son consentement pouvant être donné par avance dans la promesse elle-même.

---

<sup>31</sup> Aude DENIZOT, Répertoire de droit civil / Promesse de vente Civ. : Dalloz, 2025

<sup>32</sup> Ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations

<sup>33</sup> « *Le cessionnaire n'est saisi à l'égard des tiers que par la signification du transport faite au débiteur. Néanmoins, le cessionnaire peut être également saisi par l'acceptation du transport faite par le débiteur dans un acte authentique.* »

Il est important de noter que toute cession de la promesse doit être constatée dans un acte authentique et enregistré dans les dix jours de sa date de signature, à peine de nullité.<sup>34</sup> En pratique, certaines promesses incluent une clause de substitution permettant au bénéficiaire de désigner un tiers pour se substituer à lui. La jurisprudence a traditionnellement considéré cette clause non comme une cession de créance mais comme une stipulation pour autrui, échappant ainsi aux contraintes de l'ancien article 1690. La réforme de 2016 n'a pas clairement tranché la question de l'assujettissement de cette substitution à la formalité d'enregistrement.

Le régime applicable à la cession des promesses unilatérales de vente connaît cependant une limite importante : la loi du 29 janvier 1993<sup>35</sup> interdit aux professionnels de l'immobilier de céder à titre onéreux une promesse unilatérale portant sur un immeuble, sous peine de nullité absolue. La cession demeure possible à titre gratuit.

Par ailleurs, tant que l'option n'est pas levée, le promettant reste propriétaire du bien et conserve donc, en principe, ses prérogatives de titulaire de droits réels. Il peut ainsi effectuer des actes d'administration, à condition que ceux-ci ne portent pas atteinte aux droits du bénéficiaire. À ce titre, certains actes sont prohibés, comme la conclusion d'un bail emportant droit de préemption ou droit au renouvellement, qui compromettrait l'exécution de la vente promise.

Avant l'ordonnance du 10 février 2016, la jurisprudence considérait que si le promettant se rétractait en retirant son offre avant que le bénéficiaire ne lève l'option, ce dernier ne pouvait obtenir que des dommages et intérêts<sup>36</sup>. La vente conclue avec un tiers était, dans cette hypothèse, valable, même en présence de mauvaise foi. Toutefois, cette position a été profondément modifiée par la réforme. L'article 1124, alinéa 2, du Code civil prévoit désormais que la rétractation du promettant est sans effet : la levée d'option dans les conditions prévues permet au bénéficiaire d'exiger l'exécution forcée du contrat promis. De plus, l'alinéa 3 du

---

<sup>34</sup> Art. 1589-2 civ. « *Est nulle et de nul effet toute promesse unilatérale de vente afférente à un immeuble, à un droit immobilier, à un fonds de commerce, à un droit à un bail portant sur tout ou partie d'un immeuble ou aux titres des sociétés visées aux articles 728 et 1655 ter du code général des impôts, si elle n'est pas constatée par un acte authentique ou par un acte sous seing privé enregistré dans le délai de dix jours à compter de la date de son acceptation par le bénéficiaire. Il en est de même de toute cession portant sur lesdites promesses qui n'a pas fait l'objet d'un acte authentique ou d'un acte sous seing privé enregistré dans les dix jours de sa date.* »

<sup>35</sup> L. n°93-122, 29 janv. 1993, dite « Sapin », Art. 52,

<sup>36</sup> 3e civ., 15 décembre 1993, n° 91-10.199

même article ajoute que la vente conclue avec un tiers en violation de la promesse est nulle, à condition que ce tiers ait eu connaissance de l'existence de la promesse.

Lorsque la promesse contient des conditions suspensives (par exemple l'obtention d'un prêt ou l'absence de préemption), la levée de l'option n'est possible qu'une fois ces conditions réalisées. On parle alors d'un contrat en formation, dont la transformation en promesse synallagmatique est suspendue à la réalisation des conditions. Il est courant que les parties prévoient un délai de levée d'option de quinze jours à trois semaines suivant la réalisation des conditions suspensives. La levée d'option peut ainsi correspondre, dans les faits, à la signature de l'acte authentique.

Il est essentiel que le bénéficiaire ait la capacité juridique d'acquérir au moment de la levée de l'option. Une levée d'option assortie de réserves, ou ne respectant pas les formes prévues dans la promesse, est considérée comme invalide et ne produit aucun effet. La jurisprudence admet toutefois que, sauf clause contraire, la levée de l'option puisse intervenir verbalement, comme l'a jugé la troisième chambre civile de la Cour de cassation dans un arrêt du 19 décembre 2012<sup>37</sup>.

Lors de la levée de l'option, si celle-ci intervient dans le délai imparti, la vente devient parfaite. Le contrat de vente est alors formé, et les parties sont définitivement liées : l'une en qualité de vendeur, l'autre en tant qu'acquéreur. En théorie, conformément au principe du transfert *solo consensu*, la propriété et les risques sont transférés à ce moment, même si en pratique ce transfert est souvent reporté à la signature de l'acte authentique.

Cette structure contractuelle rigide se heurte à des difficultés particulières lorsque le promettant vient à décéder avant la levée de l'option. La question qui se pose alors est celle de la survie de la promesse et de sa transmissibilité aux héritiers du promettant.

Si la promesse unilatérale de vente est un contrat rigoureux dans ses effets, la disparition du promettant vient perturber cet équilibre. Il est donc nécessaire d'examiner les conséquences

---

<sup>37</sup> 3e civ., 19 décembre 2012, 08-14.225



juridiques de ce décès sur la promesse en cours, tant pour le bénéficiaire que pour les héritiers ou légataires du défunt.

## B- Conséquences du décès sur la promesse de vente

Le décès du promettant alors qu'une promesse unilatérale de vente est en cours d'exécution soulève une question essentielle : celle de la survie de l'engagement contractuel, et de la possibilité pour le bénéficiaire d'en réclamer l'exécution (1) ou pour les légataires d'en assurer la réalisation (2).

### 1) Les conséquences sur les obligations du bénéficiaire

En principe, les obligations contractuelles du défunt ne s'éteignent pas avec lui, mais se transmettent à ses héritiers ou légataires universels. Toutefois, la spécificité de la promesse unilatérale de vente, qui repose sur un engagement personnel et unilatéral, interroge sur sa survie juridique. Avant la réforme du droit des contrats, la jurisprudence n'admettait l'exécution forcée que sous conditions strictes. Depuis l'ordonnance du 10 février 2016, et surtout un arrêté de la jurisprudence<sup>38</sup>, il est désormais acquis qu'en cas de levée régulière de l'option par le bénéficiaire, la vente peut être judiciairement formée, même si le promettant est décédé entre-temps. L'article 1124, alinéa 2, du Code civil prévoit que « *la révocation de la promesse pendant le temps laissé au bénéficiaire pour opter n'empêche pas la formation du contrat promis* ». Par conséquent, le décès du promettant ne constitue pas une révocation : la promesse subsiste et peut produire tous ses effets si le bénéficiaire exerce son droit dans le délai imparti.

Pour le cocontractant bénéficiaire de la promesse, cette solution représente une sécurité importante. Il conserve la maîtrise de l'issue du contrat, même en cas de décès du promettant, dès lors que la promesse ne contient pas de clause d'extinction automatique. Il peut ainsi opter pour la conclusion de la vente auprès des ayants droit du défunt, qui seront tenus de la formaliser.

---

<sup>38</sup> 3<sup>e</sup> civ. 23 juin 2021, n° 20-17.554



Ainsi, si le bénéficiaire exerce son option dans le délai imparti, le contrat est réputé formé dès cet instant, et les héritiers ou légataires doivent en exécuter les termes. La promesse survit donc au décès du promettant dans sa substance : elle produit tous ses effets, sous réserve que le bénéficiaire ait respecté les conditions de forme et de délai.

Pour les légataires du défunt, la promesse unilatérale de vente constitue alors une obligation à honorer. Le bien objet de la promesse ne peut être transmis par voie successorale, sauf à constater l'extinction de la promesse ou la non-levée de l'option. La promesse constitue donc un passif de la succession au même titre qu'un contrat en cours. Si les légataires universels sont tenus d'en assurer l'exécution, les légataires à titre particulier ne pourront recevoir le bien s'il est finalement vendu dans le cadre de la promesse, leur vocation étant éteinte sur ce point<sup>39</sup>.

Le notaire devra ici, à l'ouverture de la succession, interroger le bénéficiaire sur ses intentions, afin de déterminer si l'option est toujours levable. Il en découlera soit la poursuite de la vente, soit la réintégration du bien dans l'actif successoral. La prudence commande également de vérifier si une indemnité d'immobilisation a été prévue.

Enfin, dans l'hypothèse où la promesse aurait été consentie sous condition ou avec un prix symbolique, les légataires pourraient envisager une contestation, notamment sur le fondement d'un abus ou d'un détournement d'actif. Mais sauf fraude manifeste ou vice du consentement, la promesse régulièrement formée avant le décès est opposable aux successeurs

La mort du promettant entraîne une transmission successorale de ses droits et obligations. Mais tous les engagements ne survivent pas de la même manière, et l'exécution d'une promesse unilatérale de vente par les ayants droit suscite parfois tensions, blocages ou contentieux. Il est essentiel de déterminer les modalités concrètes de cette reprise d'engagement et les mécanismes juridiques à mobiliser.

---

<sup>39</sup> S. Piedelièvre, *Droit des successions*, LGDJ, 10e éd., 2021, n° 610 et s.



## 2) Les conséquences pour les ayants droits du promettant

Du point de vue des ayants droit du promettant – héritiers, légataires universels ou à titre universel – la promesse unilatérale de vente constitue un élément du passif de la succession, à moins qu'elle n'ait été éteinte avant le décès ou qu'une clause expresse ait prévu sa caducité. Dès lors que le bénéficiaire exerce valablement son option dans le délai stipulé, les successeurs sont juridiquement tenus de poursuivre l'opération de vente, dans les mêmes conditions que le promettant.

En application de l'article 724 du Code civil<sup>40</sup>, les héritiers recueillent l'actif et le passif du défunt, ce qui inclut ses engagements contractuels en cours, sauf exception légale ou clause particulière. Ainsi, l'obligation de conclure la vente née de la levée de l'option incombe directement à eux. Il en résulte que le bien objet de la promesse ne peut être attribué à un légataire particulier, même désigné dans un testament ultérieur, dès lors qu'il est sorti du patrimoine successoral du fait de la vente parfaite.

La situation est plus complexe lorsqu'il s'agit de légataires à titre particulier. Ceux-ci ne sont pas investis de plein droit des obligations successorales ; ils doivent se voir délivrer les biens légués. Or, si le bien est grevé d'une promesse unilatérale de vente, cette délivrance ne pourra avoir lieu que si l'option n'a pas été levée dans le délai prévu. Dans le cas contraire, le bien a déjà quitté le patrimoine du défunt au moment de la levée, et le legs devient caduc dans sa substance.

Par ailleurs, une incertitude peut naître lorsqu'un légataire particulier n'a pas connaissance de l'existence de la promesse. Le notaire doit alors procéder à une vérification systématique des engagements en cours affectant les biens légués. Cette diligence est d'autant plus importante si les bénéficiaires du legs sont des personnes morales, qui ne peuvent pas intervenir directement dans les opérations successorales et dépendent entièrement de la régularité de la délivrance effectuée.

---

<sup>40</sup> Art 724 C.civ « Les héritiers désignés par la loi sont saisis de plein droit des biens, droits et actions du défunt. Les légataires et donataires universels sont saisis dans les conditions prévues au titre II du présent livre. A leur défaut, la succession est acquise à l'Etat, qui doit se faire envoyer en possession. »



Enfin, si la promesse est levée après le décès et que la vente est formée, les ayants droit devront enregistrer la cession dans le cadre de la liquidation successorale et s'assurer que les éventuelles indemnités d'immobilisation, encaissées ou à restituer, sont bien prises en compte dans l'actif ou le passif à répartir. Cette opération peut nécessiter, en pratique, une adaptation du partage successoral ou une modification des projets de legs initiaux.

La coordination entre les droits des ayants droit et les droits du bénéficiaire suppose ainsi une gestion rigoureuse et documentée de la promesse, dont les effets peuvent persister au-delà du décès. Le rôle du notaire est ici central : il garantit l'effectivité de l'acte tout en protégeant les volontés du défunt et les droits des successibles.

En l'espèce, les légataires ont également été informés de l'existence de cette promesse par le notaire directement et par le testament. En effet, celui-ci précisait que les légataires personnes physiques devaient poursuivre la vente afin de récupérer la somme correspondant à la vente de l'immeuble. De plus, la promesse unilatérale de vente prévoit une clause en cas de décès du promettant.

La clause est reproduite ci-contre :

#### **REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU PROMETTANT**

Au cas de décès du **PROMETTANT** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution volontaire dudit **PROMETTANT** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation de l'acte authentique de la réalisation des présentes, ses ayants droit, fussent-ils des personnes protégées, seront tenues à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

En cas de pluralité de promettants personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les promettants.

Toutefois, en cas de décès du **PROMETTANT** et en présence d'ayant droit absent ou disparu ou d'une dévolution incomplète nécessitant le recours à un cabinet de généalogie, le **BENEFICIAIRE** pourra demander à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.



Par conséquent, les deux personnes physiques visées par le testament pour recueillir l'immeuble en cours de vente ou la somme issue de la vente sont tenues de poursuivre les engagements du promettant. Elles doivent donc poursuivre la vente dans les mêmes conditions que prévues initialement dans la promesse unilatérale de vente.

## Conclusion

Le droit des successions, souvent perçu comme figé dans des règles anciennes, se révèle ici d'une modernité étonnante dès lors qu'il entre en contact avec des personnes morales, des engagements contractuels en cours et des volontés individuelles parfois contrariées.

L'étude du cas soumis a permis de mettre en lumière deux problématiques concrètes et fréquentes en pratique notariale : la première concerne la capacité juridique des associations et fondations à recevoir des legs ; la seconde porte sur les effets d'une promesse unilatérale de vente au jour du décès du promettant.

Sur le premier point, il ressort que la capacité à recevoir des libéralités n'est jamais présumée : elle doit être démontrée au regard de critères légaux précis, et repose sur une reconnaissance officielle de l'utilité publique ou, à tout le moins, sur la poursuite d'un but d'intérêt général strictement encadré. Les conséquences d'un manquement à ces conditions peuvent être lourdes : nullité absolue du legs, inopposabilité, ou contentieux successoral. Le notaire doit donc faire preuve d'une vigilance particulière dès l'ouverture de la succession.

Sur le second point, l'apparente simplicité de la promesse unilatérale de vente dissimule une mécanique juridique subtile. Le décès du promettant n'éteint pas nécessairement l'engagement souscrit. Bien au contraire, la réforme du droit des contrats de 2016, ainsi que la jurisprudence récente, renforcent la force obligatoire de la promesse, au point que les héritiers ou légataires du défunt peuvent se retrouver tenus de la respecter, voire d'en assurer l'exécution forcée. La vigilance du notaire est ici encore primordiale : il lui revient de vérifier la validité, la survie et les conséquences concrètes de la promesse dans le contexte successoral.

Ainsi, ce mémoire met en évidence le rôle central du notaire dans l'articulation entre volonté du défunt, capacité juridique des bénéficiaires et engagements antérieurs. Ce rôle dépasse largement la simple exécution d'un testament : il s'agit de garantir la sécurité juridique des transmissions, tout en respectant, autant que possible, la dernière volonté du disposant.

Car après tout, si la succession est un acte social dans un cadre juridique, elle demeure avant tout le reflet d'une intention humaine. Et c'est précisément entre les lignes du droit que le notariat prend tout son sens.



## Références bibliographiques

---

### OUVRAGES ET REVUES JURIDIQUES :

1. David HIEZ, Répertoire de droit civil / Association Civ : Dalloz, 2024
2. Jean HERAIL et Quentin GUIGUET, Répertoire de droit civil / Legs Civ : Dalloz, 2024
3. Julien BOISSON, Droit patrimonial de la famille / personne morale de droit privé : Dalloz, 2025
4. Olivier BARRET et Philippe BRUN, Répertoire de droit immobilier / Vente : formation : Dalloz, 2025
5. Ibrahim NAJJAR, Répertoire de droit civil / Pacte sur succession future Civ : Dalloz, 2025
6. Aude DENIZOT, Répertoire de droit civil / Promesse de vente Civ. : Dalloz, 2025
7. Jean DERRUPPÉ ; Thibault de RAVEL D'ESCLAPON, Répertoire de droit commercial / Fonds de commerce Com : Dalloz, 2025
8. Lionel ANDREU, Répertoire de droit civil / publicité foncière Civ : 2024
9. B. Hamon, R.Belot, M.P. Jézéquel, S. Chaillou-Gillette, J. Sanossian, T. Duverger, E. Banny, O. Palluault, L. Douchet, F. Gérôme, M. Coppey, K. Rasolonoromalaza, F. Tiberghien, J. A Pedreno, « Raviver la flamme », JA Dalloz n° 709/2024, p 15 et svts
10. Marie-Jeanne Gaxie ; Œuvre collective sous la direction de Philippe-Henri Dutheil, Droit des associations et fondations / 5 - Capacité à recevoir pour autrui : Dalloz, 2016
11. Wilfried Meynet ; Œuvre collective sous la direction de Philippe-Henri Dutheil, Droit des associations et fondations / Section 3 - Ressources : Dalloz, 2016
12. Ibrahim NAJJAR ; Brémond, Répertoire de droit civil / Libéralités : détermination et capacité des parties Civ. : Dalloz, 2022
13. Stéphane Piedelièvre, *Droit des successions*, LGDJ, 10e éd., 2021, n° 610 et s.

### TEXTES, DOCUMENTS ET PUBLICATIONS OFFICIELLES

1. Loi du 1er juillet 1901 relative au contrat d'association
2. Loi n°93-122 du 29 janvier 1993, dite « Sapin »



3. Ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations
4. Loi n°2014-856, 31 juillet 2014, relative à l'économie sociale et solidaire
5. Recueil de jurisprudence sur les statuts types des fondations reconnues d'utilités publiques du Conseil d'État, 30 juin 2023
6. Recueil de jurisprudence sur les statuts types de associations reconnues d'utilités publiques du Conseil d'État, 1<sup>er</sup> juillet 2022
7. Journal officiel de la République française. Lois et décrets (version papier numérisée) n° 0234 du 9 octobre 1990
8. Code civil
9. Code général des impôts
10. Cour des Comptes, « La fondation pour la recherche médicale : rapport sur un organisme bénéficiant de dons » mai 2013
11. Rapport commissaire aux comptes, « Ligue Nationale contre le Cancer », 2022

## **JURISPRUDENCE**

1. Cour de cassation, 1<sup>re</sup> civ., 26 janvier 1983, n°82-10-426
2. Cour de cassation, 3<sup>e</sup> civ., 15 décembre 1993, n° 91-10.199
3. Cour de cassation, 3<sup>e</sup> civ., 19 décembre 2012, 08-14.225
4. Conseil constitutionnel, QPC 2014-444, 23 janv 2015
5. Cour de cassation, 1<sup>re</sup> civ., 2 décembre 2020, n°19-13.503
6. Cour de cassation, 3<sup>e</sup> civ. 23 juin 2021, n° 20-17.554
7. Recueil de jurisprudence sur les statuts types de associations reconnues d'utilités publiques du Conseil d'État, 1<sup>er</sup> juillet 2022
8. Recueil de jurisprudence sur les statuts types des fondations reconnues d'utilités publiques du Conseil d'État, 30 juin 2023



## TABLE DES MATIERES :

REMERCIEMENTS .....	2
SOMMAIRE .....	3
ABREVIATIONS .....	4
INTRODUCTION.....	6
<b>I- LA CAPACITE DES ASSOCIATIONS ET FONDATIONS A RECEVOIR DES LEGS : UN REGIME JURIDIQUE STRICT.....</b>	<b>8</b>
A- EXAMEN DE LA CAPACITE A RECEVOIR DES LIBERALITES DES FONDATIONS ET ASSOCIATIONS .....	8
1) <i>La capacité à recevoir des fondations d'utilité publique .....</i>	<i>8</i>
2) <i>La capacité à recevoir des associations reconnues d'utilité publique .....</i>	<i>10</i>
B- EXAMEN DU CONTENU DU LEGS ET DE SES CONSEQUENCES .....	13
1) <i>Le contenu du legs : typologie et portée juridique.....</i>	<i>13</i>
2) <i>Les conséquences de l'acceptation ou du refus du legs par les associations .....</i>	<i>15</i>
<b>II-LA PROMESSE DE VENTE ET DECES DU PROMETTANT .....</b>	<b>17</b>
A- LA SIGNATURE DE LA PROMESSE .....	17
1) <i>Particularités de la promesse unilatérale .....</i>	<i>17</i>
2) <i>Conditions de validité et les effets juridiques de la promesse .....</i>	<i>19</i>
B- CONSEQUENCES DU DECES SUR LA PROMESSE DE VENTE .....	22
1) <i>Les conséquences sur les obligations du bénéficiaire.....</i>	<i>22</i>
2) <i>Les conséquences pour les ayants droits du promettant.....</i>	<i>24</i>
<b>CONCLUSION .....</b>	<b>27</b>
<b>REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES.....</b>	<b>28</b>

