

PRATIQUE P. 13

IMMOBILIER

Quelques précisions sur la constitution d'une servitude par destination du père de famille

par *Maxime Pernot***ACTUALITÉS** P. 5

PERSONNES / FAMILLE

Inertie de l'héritier sommé d'opter : confirmation de l'effet couperet à l'expiration du délai

VENTE

La clause de « vente en l'état » n'exonère pas le vendeur de la garantie des servitudes occultes

ENTREPRISE

Pacte d'associés : « clause américaine » et fixation du prix

PROFESSIONS

Pas de faute du notaire en l'absence de clause d'indivisibilité dans l'acte de vente de fonds de commerce

DOCTRINE P. 20

IMMOBILIER

Promesse unilatérale de vente : date d'appréciation des éléments essentiels du contrat par *Marie Rain*

CHRONIQUES P. 25

IMMOBILIER

Copropriété et ensembles immobiliers complexes par *Julien Laurent, Marie-Anne Le Floch, Alban Gratadeix* et *Louis-Antoine Poletti*

COMITÉ DE RÉDACTION

DIRECTION ÉDITORIALE

Michel GRIMALDI, professeur émérite de l'université Paris-Panthéon-Assas
Christophe VERNIÈRES, professeur à l'école de droit de la Sorbonne (Paris 1)

Solange BECQUÉ-ICKOWICZ, professeur à l'université de Montpellier
Frédéric BICHERON, professeur à l'université Paris Est - Créteil Val-de-Marne (Paris 12)
Gilles BONNET, notaire à Paris
Séverine CABRILLAC, professeur à l'université de Montpellier
Gérard CHAMPENOIS, professeur émérite de l'université Paris-Panthéon-Assas
Isabelle DAURIAC, professeur à l'université Paris Descartes
François DELORME, notaire à Blérancourt
Cyrille FARENC, notaire à Saint-Martin-en-Haut
Sophie GAUDEMET, professeur à l'université Paris-Panthéon-Assas
Charles GIJSBERS, professeur à l'université Paris-Panthéon-Assas
Daniel GUTMANN, professeur à l'école de droit de la Sorbonne (Paris 1)
Mathias LATINA, professeur à l'université Côte d'Azur
Marie-Anne LE FLOCH, notaire à Paris
Marc NICOD, professeur à l'université Toulouse 1 Capitole
Bernard REYNIS, notaire honoraire, président honoraire du CSN, ancien conseiller à la Cour de cassation
François RIPART, notaire à Sevrans
Franck ROUSSEL, directeur adjoint du Cridon Sud-Ouest, chargé d'enseignement à l'université de Bordeaux
Frédéric ROUSSEL, directeur général de l'ANC, chargé de mission au CSN
Jean-François SAGAUT, notaire à Paris, président du 111^e congrès des notaires de France
Dominique SAVOURÉ, notaire à Versailles, chargé d'enseignement à l'université Paris-Panthéon-Assas
Bernard VAREILLE, professeur émérite de l'université de Limoges
Frédéric VAUVILLÉ, professeur à l'université Lille Nord de France, conseiller scientifique du CRIDON Nord-Est
Olivier VIX, notaire à Rouffach, président honoraire de la chambre des notaires du Haut-Rhin

CONSEIL SCIENTIFIQUE

Laurent AYNÈS, professeur émérite de l'université Panthéon-Sorbonne (Paris 1)
Jacques COMBRET, notaire honoraire, président honoraire du congrès des notaires de France
Michel GRIMALDI, professeur émérite de l'université Paris-Panthéon-Assas
Hervé LÉCUYER, professeur à l'université Paris-Panthéon-Assas
Cyril NOURISSAT, professeur à l'université Jean-Moulin (Lyon 3), ancien recteur de l'académie de Dijon
Hugues PÉRINET-MARQUET, professeur à l'université Paris-Panthéon-Assas
Christian PISANI, notaire honoraire, président honoraire de la chambre interdépartementale des notaires de Paris
Gilles ROUZET, notaire honoraire, conseiller honoraire à la Cour de cassation, ancien professeur associé à l'université de Bordeaux
Jean-François SAGAUT, notaire à Paris, président du 111^e congrès des notaires de France
Bernard VAREILLE, professeur émérite de l'université de Limoges

RÉDACTION

Revue éditée par Lextenso, 1, Parvis de La Défense - 92044 Paris – La Défense (CEDEX)
Directrice générale, Directrice de la publication : Emmanuelle Filiberti. Rédactrice en chef : L. Ricco.
Rédactrices spécialisées : E. Guérin - C. Burban. Assistante : C. Bardet.
Tél. : 01.40.93.40.43 - defrenois.redaction@lextenso.fr
Abonnements : Tél. : 01 40 93 40 40 - relationclients@lextenso.fr -
Tarifs 2025 : Abonnement papier + version feuilletable numérique France : 709,60 € TTC - Étranger : 868,75 €
Abonnement feuilletable numérique France : 343,06 € TTC - Étranger : 336 €
Prix au numéro France : 29,61 € TTC - Étranger : 30 €. Tarifs étudiants : nous consulter.
Annonces et Publicité : Tél. : 01 40 93 40 68 - 07 60 98 54 55 - julien.combaud@lextenso.fr - Tarifs : nous consulter.

Crédits : Dessin de couverture par Julie Le Cor.
Toute reproduction, même partielle, est interdite, sauf exceptions prévues par la loi.

Le Defrénois peut désormais être cité de la façon suivante : DEF 23 nov. 2021, n° DEF204p8.
Le numéro de type DEF204p8 est un numéro d'identifiant unique permettant de retrouver directement l'article via un moteur de recherche ou sur www.labase-lextenso.fr

Imprimé chez Dupliprint Mayenne - 733, rue Saint Léonard, 53101 Mayenne CEDEX
sur des papiers produits en Autriche (couverture, 0% de fibres recyclées)
et en Allemagne (intérieur, 100% de fibres recyclées), issus de forêts gérées durablement ;
impact gaz à effet de serre pour un exemplaire : 448 g éq. CO₂
CPPAP n° 1127 T 79130 - ISSN : 2116-9578. Dépôt légal : à parution.



ACTUALITÉS P. 5

À LA UNE

DEF224q3 ■ Inertie de l'héritier sommé d'opter : confirmation de l'effet couperet à l'expiration du délai

ACTES COURANTS - IMMOBILIER

DEF224q4 ■ La clause de « vente en l'état » n'exonère pas le vendeur de la garantie des servitudes occultes

ENTREPRISE

DEF224q5 ■ Pacte d'associés : « clause américaine » et fixation du prix

ENTREPRISE

DEF224q6 ■ L'obligation de payer le prix de rachat des parts et celle de rembourser le compte-courant d'associé sont indépendantes

PROFESSION

DEF224q7 ■ Pas de faute du notaire en l'absence de clause d'indivisibilité dans l'acte de vente de fonds de commerce

PRATIQUE P. 13

QUESTIONS-RÉPONSES

DEF224h7 ■ Quelques précisions sur la constitution d'une servitude par destination du père de famille par **Maxime Pernot**

DOCTRINE P. 20

DEF223t2 ■ Promesse unilatérale de vente : date d'appréciation des éléments essentiels du contrat par **Marie Rain**

CHRONIQUES P. 25

DEF224n6 ■ Copropriété et ensembles immobiliers complexes par **Julien Laurent, Marie-Anne Le Floch, Alban Gratadeix** et **Louis-Antoine Poletti**

VIE PRO P. 33

OFFRES ET DEMANDES P. 42

INDICES P. 44
