

5 La fiscalité de la cession d'immeuble, au regard des frais et droits de mutation

Jean-Jacques MARTEL,

docteur en droit, expert immobilier agréé par la Cour de cassation, maître de conférences à l'université de Lille (MCA, CRDP-ERDP, EA n° 4447), codirecteur du Master ICEU, de l'ICH et du DU baux commerciaux

Mélanie PETIT,

diplômée supérieure du Notariat, notaire chez ARSENAL notaires à Lille, chargée d'enseignement à l'ICH de Lille

CONTEXTE

La crise sanitaire 2020 va entraîner une crise économique et impacter certaines entreprises. L'une des options lors de l'ouverture d'une procédure collective consiste fréquemment en la recherche d'un repreneur.

L'un des actifs de l'entreprise est souvent constitué d'un immeuble d'activités nécessaire au bon déroulement de l'exploitation. Il a sans doute coûté cher à construire, quel que soit son mode de financement, quel que soit son mode de détention.

Qu'en est-il de la détermination et de la prise en compte de cette valeur à l'occasion de la cession de l'immeuble ?

In abstracto, la nécessité d'une juste valorisation, la protection des créanciers et la présentation d'une garantie solide en cas de financement bancaire, sont les premiers réflexes.

In concreto, l'immeuble d'exploitation est le parent pauvre des priorités face aux problématiques sociales, médiatiques et politiques.

COMMENTAIRES

L'actif immobilier d'une entreprise est à la croisée de plusieurs réglementations difficilement conciliables. Comme le rappelle madame Camille Maréchal-Pollaudo-Dulian, maître de conférences à l'université d'Angers¹, « l'immeuble constituant un actif stratégique, spécialement dans le patrimoine du débiteur, il n'est pas étonnant que, d'emblée, son inclusion dans le périmètre de la procédure collective soulève des difficultés. Une fois celles-ci résolues, la confrontation des mécanismes juridiques spécifiques à l'immeuble à la logique des procédures collectives n'aboutit pas toujours à faire primer celle-ci, sûrement parce que chacune des deux branches du droit en conflit est au cœur d'un complexe d'intérêts. Contrairement à ce que l'on pourrait imaginer *a priori*, l'immeuble résiste parfois à la prépondérance des règles de la procédure collective, ce qui suffit à lui conférer un statut à part au sein des biens appréhendés par les procédures collectives. ».

Notre propos consiste à prolonger cette réflexion sur un plan économique mais aussi fiscal. Nous nous emploierons à démontrer que cette difficile conciliation entre plusieurs sources normatives et plusieurs intérêts contradictoires se retrouve de manière prégnante au stade de l'évaluation de l'immeuble qu'il faut céder, notamment à l'occasion de la mutation de l'immeuble faisant l'objet d'un plan de cession validé par le tribunal de commerce, et qu'elle peut être lourde de conséquences au regard de la viabilité économique du projet.

A. - Approches juridique et économique de la valeur de l'immeuble d'exploitation

1° Définitions

La valeur est définie juridiquement par la plus haute juridiction de la manière suivante² « La valeur vénale réelle est constituée par le prix qui pourrait être obtenu du bien par le jeu de l'offre et de la demande dans un marché réel, compte tenu de l'état dans lequel il se trouve avant la mutation... et compte tenu des clauses de l'acte de vente ».

Les professionnels de l'expertise, regroupés en association, définissent économiquement la valeur vénale à travers une norme volontaire³. Enfin, il existe une définition « institutionnelle »⁴ faisant référence à la valeur des immeubles des sociétés faisant appel public à l'épargne.

2° Facteurs à prendre en compte

Les facteurs habituels de la valeur vénale sont objectifs⁵, comme la surface, l'état, la configuration des lieux, la consistance, l'exposition, ou plus subjectifs, comme l'adaptation ou l'inadaptation à son marché, la destination, l'état de présentation ou même le choix de la décoration, sans oublier la règle éternelle, tantôt objective pour les uns, tantôt subjective pour les autres, l'emplacement, l'emplacement, l'emplacement...

Il est également utile de préciser que certains facteurs comme, la convenance personnelle ou la capacité contributive sont extérieurs à la notion de valeur vénale.

2. Cass. com., 23 oct. 1984, n° 82-17.054 ; JurisData n° 1984-701707 ; Bull. civ. IV, n° 275.

3. Charte de l'expertise en évaluation immobilière : 5^e éd., mars 2017.

4. Rapp. du groupe de travail sur l'expertise immobilière des sociétés faisant appel public à l'épargne (dit rapport COB/AMF ou Barthès de Ruyter, févr. 2000).

5. J.-J. Martel, Il faudrait distinguer la valeur de la liquidité : AJDI 2015, p. 832.

1. C. Maréchal-Pollaudo-Dulian, L'immeuble dans les procédures de traitement des difficultés du débiteur : AJDI 2019, p. 269.

La particularité des procédures collectives mérite de s'arrêter sur la question de savoir si les éléments concourants régulièrement à la formation du prix concourent également, dans ce cadre, à la valorisation de l'immeuble vendu.

Évoquons donc la cession d'un immeuble industriel dans le cadre d'un plan de cession partiel d'actifs d'une société placée sous le régime des procédures collectives.

Habituellement, la valeur d'un actif industriel, logistique ou commercial, susceptible d'abriter une activité industrielle ou commerciale, peut s'évaluer libre d'occupation ou en poursuite d'exploitation.

Libre ou occupé n'est pas un critère subjectif, c'est un critère objectif et juridique. Les critères d'appréciation et les méthodes diffèrent plus ou moins significativement. Un immeuble libre est destiné à un utilisateur et un immeuble occupé à un investisseur.

En réalité cette distinction n'est pas appréciée économiquement comme elle l'est juridiquement. Une occupation générerait un abattement pour la jurisprudence quand elle représente un sérieux avantage pour un investisseur...

La situation de l'existence d'une procédure collective pose une difficulté particulière d'évaluation de l'immeuble. Si les critères habituels de la valeur sont techniques, les critères de la formation du prix par le repreneur d'une entreprise en difficulté sont souvent étrangers aux définitions évoquées ci-dessus.

Cette dualité s'entend économiquement et s'habille judiciairement cependant elle pose problème fiscalement !

B. - Approche fiscale de la valeur : attention au retour de bâton

1° Rappel des enjeux

En effet, si la négociation du prix est cruciale pour la procédure et l'acquéreur, il ne faut pas oublier une troisième force en présence : l'administration fiscale qui aura à cœur de ne pas se voir flouer par une évaluation trop faible.

Rappelons que le transfert de propriété d'un immeuble constitue, le fait générateur d'impositions telles que la taxe sur la valeur ajoutée, les droits d'enregistrement, la taxe de publicité foncière, la contribution de sécurité immobilière, qui ont pour point commun d'être des impôts proportionnels. Leur liquidation suppose donc de déterminer une assiette et un taux.

En matière de droits d'enregistrement, nous ne reviendrons pas sur la question du taux, mais nous nous attarderons, en revanche, sur l'épineuse question de l'assiette.

La lecture de l'article 683 I du CGI pourrait induire en erreur :

« 1. Les actes civils et judiciaires translatifs de propriété ou d'usufruit de biens immeubles à titre onéreux sont assujettis à une taxe de publicité foncière ou à un droit d'enregistrement au taux prévu à l'articles 1594 D.

La taxe ou le droit sont liquidés sur le prix exprimé, en y ajoutant toutes les charges en capital ainsi que toutes les indemnités stipulées au profit du cédant, à quelque titre et pour quelque cause que ce soit, ou sur une estimation d'experts, dans les cas autorisés par le présent code. ».

Un lecteur non averti pourrait y voir un parfait alignement des planètes : l'administration fiscale s'efface derrière l'accord négocié par les parties et fonde le calcul des droits sur le résultat de cet accord.

Or, dans le cadre d'un plan de cession, de nombreuses considérations (telles que la sauvegarde des emplois, la nécessité pour le repreneur d'investir pour augmenter la qualité de la production et assurer une reprise durable, la bonne connaissance par le repreneur d'un marché parfois très spécifique) peuvent conduire le tribunal de commerce à ordonner la cession d'un site de production à un faible prix.

Dans une telle hypothèse, fonder le calcul des droits d'enregistrement sur le prix fixé par le tribunal de commerce, sans plus de vérifications, serait une erreur lourde de consé-

quences. En effet, ce serait oublier l'article L. 17 du LPF dont l'alinéa 1^{er} dispose que « en ce qui concerne les droits d'enregistrement et la taxe de publicité foncière ou la taxe sur la valeur ajoutée lorsqu'elle est due au lieu et place de ces droits ou taxe, l'administration des impôts peut rectifier le prix ou l'évaluation d'un bien ayant servi de base à la perception d'une imposition lorsque ce prix ou cette évaluation paraît inférieur à la valeur vénale réelle des biens transmis ou désignés dans les actes ou déclarations. ».

Le prix exprimé dans l'acte n'est donc l'assiette de la fiscalité que, si et seulement si, ce prix correspond à la valeur vénale de l'immeuble. Cette règle est par ailleurs clairement rappelée au BOFIP⁶.

Le repreneur, évidemment soucieux d'intégrer la fiscalité dans son calcul de rentabilité et son plan de financement, devra impérativement résoudre la question suivante : le faible prix fixé par le tribunal de commerce correspond-il à la valeur vénale de l'immeuble ?

2° Définition

L'administration fiscale⁷ définit la valeur vénale de la manière suivante : « La valeur vénale d'un bien correspond à sa valeur marchande, c'est-à-dire au prix auquel ce bien pourrait être vendu ou acheté. Évaluer un bien quel qu'il soit, consiste donc à supputer la plus forte probabilité de prix auquel il pourrait se vendre s'il était mis sur le marché dans des conditions normales d'offre et de demande ».

Elle se fonde, également, sur la définition donnée par la Cour de cassation, ci-dessus rappelée, pour affirmer qu'il convient de retenir « une conception objective de la notion de valeur vénale réelle d'un bien immobilier » ce qui suppose « de se placer du point de vue d'un acheteur quelconque (valeur commune, intrinsèque) et non d'une personne déterminée (valeur de convenance). Autrement dit, seuls sont à prendre en compte pour l'estimation du bien les éléments réels d'appréciation – qu'il s'agisse de facteurs d'ordre socio-économique, physique ou juridique –, abstraction faite de circonstances propres à la situation personnelle des parties. »⁸.

3° Facteurs à prendre en compte

L'administration fiscale est donc en droit d'occulter de nombreux facteurs qui auront pourtant été déterminants de l'accord trouvé par les parties. La Cour de cassation en a notamment déduit que l'intérêt personnel de l'acheteur à acquérir l'immeuble est un élément inopérant qui n'entre pas en ligne de compte dans la détermination de la valeur vénale⁹.

Cette froide logique est-elle également applicable en matière de procédures collectives ?

À un parlementaire ému du sort des « personnes obligées de vendre dans de mauvaises conditions un bien immobilier et qui n'en retirent pas, de ce fait, la valeur vénale réelle », il a simplement été répondu que l'administration fiscale est fondée à substituer au prix stipulé la valeur vénale qui est déterminée par référence aux conditions du marché et par comparaison avec des transactions similaires récentes¹⁰.

Quelques années plus tard, la Cour de cassation s'est prononcée sur l'hypothèse de la vente à forfait en affirmant que la vente à forfait d'un immeuble réalisée en application de l'article 88 de la loi du 13 juillet 1967, dans le cadre de la liquidation des biens d'une société, ne fait pas obstacle au droit de l'administration fiscale, pour établir les droits de

6. BOI-ENR-DMTOI-10-10-20-20120912-10.

7. Guide de l'évaluation des biens établi par le ministère de l'économie et des finances mis à jour au 1^{er} mars 1982.

8. BOI-ENR-DMTOI-10-10-20-40-20120912.

9. Cass. com., 24 juin 1997, n° 95-13.468 : JurisData n° 1997-005629.

10. Rép. min. budget n° 7458 : JOAN 22 mars 1982, p. 1163, à M. Zeller.

mutation, de rectifier le prix d'une vente lorsqu'il est inférieur à la valeur vénale du bien ¹¹.

Les procédures collectives n'échappent donc pas à l'analyse objective de la valeur vénale. Certains des arguments ayant pu emporter l'adhésion du juge et des parties vont immanquablement laisser l'administration fiscale de marbre (bonne connaissance par l'acquéreur du marché très spécifique du bien produit, capacité de l'acquéreur à procéder aux investissements nécessaires à une reprise durable de l'activité).

Mais il ne faut pas, pour autant, en déduire que l'administration fiscale est en droit de mettre des œillères si opaques qu'aucune des circonstances propres à une vente en procédure collective ne pourrait être prise en compte.

Dans le cadre d'un plan de cession, le repreneur pourra notamment trouver une lueur d'espoir dans deux arrêts rendus par la chambre commerciale de la Cour de cassation ¹².

Le premier arrêt nous place dans le cadre d'un plan de cession partielle d'actifs homologué par le tribunal de commerce de Paris. Les droits d'enregistrement, versés au titre de la cession des actifs immobiliers, ont été liquidés sur la base du prix de cession exprimé dans l'acte. L'administration fiscale estime que la valeur vénale est supérieure au prix et procède à un redressement.

Le tribunal de grande instance rejette la contestation du repreneur au motif que les deux termes de comparaison fournis par l'administration fiscale présentent des analogies suffisantes pour refléter le marché local des biens équivalents.

La Cour de cassation censure ce raisonnement au motif que la méthode utilisée par l'administration fiscale revient à nier l'aléa subi par le repreneur en raison du caractère global et forfaitaire de la cession :

« Attendu qu'en statuant ainsi, alors que la cession était intervenue dans le cadre de la reprise globale des actifs d'une société en redressement et d'un engagement de maintenir un certain nombre d'emplois salariés, conformément à un plan de cession homologué par jugement du tribunal de commerce, opération dont le caractère forfaitaire impliquait l'existence d'un aléa, ce qui entraînait une réduction de la valeur des biens cédés, le tribunal a violé les textes susvisés ».

Le second arrêt diffère du premier par la dissociation de la structure reprenant l'activité et de la structure acquérant les actifs immobiliers. En effet, le groupe repreneur a constitué deux filiales pour l'occasion : d'une part, une SARL dont l'objet est la reprise des unités d'exploitation et, d'autre part, une SCI dont l'objet est la propriété des immeubles permettant l'exploitation.

L'Administration remet en cause la valorisation des immeubles. La cour d'appel donne raison à la SCI reprenneuse et l'administration fiscale se pourvoit en cassation en tenant le raisonnement suivant :

- dans un premier temps, elle reconnaît la spécificité des ventes dans le cadre d'une procédure collective en affirmant que la valeur vénale d'un bien doit être déterminée « compte tenu de sa situation de fait et de droit au jour du fait générateur de l'impôt en recourant à des comparaisons avec des mutations portant sur des biens intrinsèquement similaires ; qu'au cas particulier de cessions réalisées dans le cadre de procédures collectives, l'administration doit nécessairement prendre en compte les conditions particulières de l'opération dans l'évaluation du bien cédé ; que si cette solution paraît légitime dans la mesure où le tribunal, qui retient une offre dans le cadre d'un plan de cession, ne se détermine pas en fonction du seul prix proposé mais également en fonction d'autres critères tels que le maintien de l'activité ou de l'emploi, ladite solution doit cependant être limitée aux seules contraintes propres à l'acquéreur » ;

- dans un second temps, elle remet en cause l'arrêt d'appel au motif que la SCI, qui ne reprenait que les immeubles et non l'exploitation, ne subissait aucune contrainte particulière, notamment pas l'engagement de maintien des 80 emplois, et n'était donc soumise à aucun aléa spécifique de nature à influencer sur la valeur vénale des biens acquis.

Autrement dit, l'administration fiscale ne conteste pas que le caractère forfaitaire d'un plan de cession fasse peser sur le repreneur un aléa justifiant l'application d'une décote à la valeur vénale, mais elle considère que la force d'attraction de la procédure collective n'est pas suffisamment importante pour soumettre à cet aléa la SCI qui n'acquiert que les immeubles sans reprise de l'activité.

La Cour de cassation vient balayer cette argumentation au motif que le seul fait que le groupe repreneur ait constitué deux sociétés distinctes n'enlève nullement, à l'opération, son caractère global et forfaitaire impliquant l'existence d'un aléa, notamment en raison de l'engagement de maintenir 80 emplois. La Cour de cassation a donc confirmé l'arrêt d'appel en ce qu'il affirmait que l'abattement de 20 % appliqué par l'administration fiscale n'était pas suffisant.

Ces arrêts confirment l'intangibilité du caractère objectif de la valeur vénale, mais ils viennent également affirmer que certaines des particularités des ventes dans le cadre d'une procédure collective présentent un caractère suffisamment objectif pour pouvoir être prises en compte. Tel est le cas de l'aléa résultant du caractère forfaitaire de l'opération lorsque le plan de cession impose au repreneur le maintien de nombreux emplois.

Il reste désormais au repreneur averti à chiffrer et justifier la décote résultant de cet aléa, le rapport d'expertise pourra l'aider.

Dans l'hypothèse qui nous intéresse de cession d'un immeuble industriel dans le cadre d'un plan de cession, il faut donc déterminer où se situe la valeur vénale entre ces deux extrêmes que représentent le prix de cession décidé par le tribunal de commerce et la valeur du bien indépendamment de son contexte économique.

Pour éviter la valeur haute, le repreneur pourra arguer de l'aléa qu'il subit puisqu'il s'est engagé à maintenir tous les emplois. Mais cela ne suffira pas toujours pour aligner prix de cession et valeur vénale.

L'acte de cession devra donc contenir, outre l'évidente mention du prix, une déclaration de l'acquéreur sur la valeur vénale du bien cédé, compte-tenu de l'aléa susmentionné. C'est sur la base de cette valeur déclarée que seront liquidés les droits d'enregistrement.

C. - Illustration chiffrée.

Notre sujet peut aussi s'illustrer économiquement en prenant le cas d'une installation industrielle (soumise au régime des ICPE ¹³ de 12 500 m², sur un terrain de 3 hectares construite dans une zone d'activités d'une ville moyenne et faisant travailler 80 personnes.

Comptablement, le coût de revient global (construction + terrain + aménagements + agencements + équipements) est de 12 000 000 € et cette valeur est inscrite au bilan ou dans le plan de financement d'un crédit-bail. Cette valeur étoffe le « haut de bilan », cher aux analystes bancaires.

Pour l'assurance, la valeur de remplacement est assurément de 10 000 000 € (en cas de sinistre le terrain n'est pas compris), elle est certainement étayée dans un rapport d'expertise assurance pour calculer la prime. Elle évoluera dans le temps en fonction du degré de vétusté des installations.

Lors d'une procédure collective, la valeur vénale d'expertise, en poursuite d'usage, n'excède généralement pas 2 000 000 €, sauf exception ou changement d'affectation (par exemple un foncier situé en zone urbaine).

11. Cass. com., 29 juin 1999, n° 96-15.558.

12. Cass. com., 16 juin 1998, n° 95-15.689 : *JurisData* n° 1998-002772 ; *Bull. civ. IV*, n° 196. – Cass. com., 26 mai 2009, n° 08-14.486 : *JurisData* n° 2009-048377.

13. Installation classée pour la protection de l'environnement.

Lors d'un appel à candidatures, il n'est pas rare de constater l'émission d'offres de reprise à un prix de 100 000 €, forfaitisé de l'ensemble des engagements sociaux, des délais extrêmement réduits pour permettre la préservation de l'outil industriel, le maintien des compétences, la conservation des clients, la continuité des filières d'approvisionnement, sans compter l'absence de condition suspensive et les différentes prises de

risque pour un repreneur à la recherche d'une croissance externe (sociale, financière, politique ou même médiatique). Une reprise ratée pourra ternir durablement l'image d'un groupe, par exemple.

Autrement dit, si la valeur se définit juridiquement et se concrétise économiquement, elle se paye parfois fiscalement... !

Illustration économique du coût des « frais de notaires »

Valeur vénale de l'immeuble	Émoluments	Débours	Fiscalité*	Total
10 000 000 €	82 200 €	600 €	607 200 €	690 000 €
2 000 000 €	18 000 €	600 €	121 400 €	140 000 €
100 000 €	2 100 €	600 €	6 300 €	9 000 €

*(droits d'enregistrement au tarif de droit commun, TVA sur émoluments et contribution de sécurité immobilière)

Selon le raisonnement exposé ci-dessus le montant de la seule fiscalité liée à l'acte serait supérieur au montant de l'offre émise, ce qui ne manquera pas de surprendre notre repreneur et de le faire réagir.

D. - Tour d'horizon des confusions à éviter

Notre réflexion révèle plusieurs confusions :

- confusion juridique : la notion de transfert de propriété, fait générateur fiscal, s'effectue lors de l'acte de vente notarié, certainement pour plus de sécurité (la concomitance de la publicité foncière notamment) et non avec l'ordonnance du juge-commissaire ayant autorisé la vente¹⁴. Le transfert de propriété pourrait aussi s'effectuer lors du jugement autorisant la cession, c'est certainement une piste de réflexion intéressante, resterait la question de la publication du jugement ;

- confusion économique : le repreneur d'une entreprise en difficulté bénéficie parfois d'aides publiques significatives et il ne comprend pas que l'administration fiscale tente de lui reprendre les aides octroyées via des droits de mutation proportionnellement supérieurs à ceux correspondants au prix exprimé à l'offre de reprise...

- confusion technique : les définitions de la valeur vénale excluent la vente forcée et pourtant l'administration fiscale

retient le résultat exprimé lors d'une vente publique comme irréfragable, quel que soit le résultat obtenu¹⁵. Un appel d'offres public à candidatures suivi d'une ordonnance du juge-commissaire n'a pas la même reconnaissance. Sans doute le mécanisme de formation du résultat (subi ou choisi) explique la position de l'administration fiscale ;

- confusion déontologique : le notaire pourrait voir sa responsabilité engagée au titre de la complicité de fraude fiscale, s'il régularisait la vente d'un immeuble à un prix symbolique et même si ce prix résulte d'une décision judiciaire. Il est également concerné par un conflit d'intérêts puisque ses émoluments proportionnels sont fondés sur le prix exprimé à l'acte, censé représenter la valeur vénale ;

- confusion stratégique : les « *due diligence* » en amont de la formulation de l'offre du repreneur ignorent trop souvent ce risque, l'acheteur se concentre sur le prix qu'il pense offrir, les engagements et la restructuration RH ou la chasse aux subventions, en oubliant l'aspect fiscal ;

- confusions sémantiques : la délicate question de la différence entre la valeur et le prix, deux notions susceptibles de se rejoindre le plus souvent ou de faire le grand écart pour de multiples raisons. Les différentes valeurs relatées dans la vie de l'entreprise comme la valeur bilantielle, la valeur d'assurance, la valeur de rachat d'un crédit-bail sont autant de valeurs susceptibles d'attirer l'attention de l'administration fiscale face au prix offert, souvent beaucoup plus modeste.

14. Cass. com., 21 févr. 2012, n° 11-11.512 : *JurisData* n° 2012-002828 ; Bull. civ. IV, n° 42. – Cass. com., 13 mars 2012, n° 10-24.192 : *JurisData* n° 2012-004288 ; Bull. civ. IV, n° 52.

15. J.-J. Martel, *La vente aux enchères publiques : une vente au résultat très incertain* : AJDI 2011, p. 772.

CONCLUSION

Pour conclure, il semble indispensable d'anticiper la problématique de la définition de la valeur vénale du bien dès l'ouverture de la procédure collective¹⁶. Bien sûr cette valeur peut encore évoluer au fil de la procédure, notamment lors du passage d'un mandat *ad hoc* vers une procédure de redressement judiciaire puis vers une liquidation judiciaire. La valeur est très évolutive, pour ne pas dire volatile, en fonction des

délais impartis et du stade de la procédure. Il semble également très important d'exprimer le plus objectivement possible le contexte si particulier d'un immeuble concerné par une procédure collective, afin d'envisager les abattements légitimement attendus. La définition de ce contexte sécuriserait les différents professionnels vis-à-vis de leur propre responsabilité.

Mots-Clés : xxx

16. J.-J. Martel, *Quelles expertises immobilières dans le cadre des procédures collectives des entreprises en difficultés ?* : Le journal de l'IFEI, janv. 2011, n° 39.

Pour aller plus loin

JURISPRUDENCE

- BOI-ENR-DMTOI-10-10-20-20120912-10
- BOI-ENR-DMTOI-10-10-20-40-20120912.
- Rép. min. budget n° 7458 : JOAN 22 mars 1982, p. 1163, à M. Zeller
- Guide de l'évaluation des biens établi par le ministère de l'économie et des finances mis à jour au 1^{er} mars 1982

BIBLIOGRAPHIE

- Charte de l'expertise en évaluation immobilière : 5^e éd., mars 2017

- Rapp. du groupe de travail sur l'expertise immobilière des sociétés faisant publiquement appel à l'épargne public (dit rapport COB ou Barthès de Ruyter, févr. 2000)
- J.-J. Martel, Il faudrait distinguer la valeur de la liquidité : AJDI 2015, p. 832
- J.-J. Martel, La vente aux enchères publiques : une vente au résultat très incertain : AJDI 2011, p. 772