# Glossaire des termes

20 repères pour lire un projet immobilier tokenisé.

Définitions pédagogiques. La qualification juridique et les droits exacts dépendent des documents du projet et du pays concerné.

### Token (jeton)

Unité numérique inscrite sur un registre. Les droits qui lui sont associés dépendent des contrats et du droit applicable ; le token seul ne prouve pas la propriété d'un immeuble.

### Tokenisation

Organisation de la représentation et de la circulation d'un actif ou d'un droit sous forme de tokens. Le montage juridique reste à examiner.

### Blockchain

Registre partagé dont les mises à jour sont validées selon un protocole. Il peut tracer des écritures sans certifier, à lui seul, la vérité des informations sur le bien.

### Contrat intelligent (smart contract)

Programme qui exécute des règles sur une blockchain. Ce code n'est pas nécessairement un contrat juridique et peut comporter des erreurs.

### RWA

Abréviation anglaise de « real-world assets », actifs du monde réel. Elle regroupe des actifs et montages très différents, pas une classe de risque homogène.

### SPV

Société ou véhicule créé pour un objectif spécifique, par exemple détenir un actif. La séparation juridique n'efface pas tous les risques de défaillance.

### Part sociale

Droit dans le capital d'une société, avec les droits et obligations prévus par la loi et les statuts. Ce n'est pas nécessairement une propriété directe du bien détenu par la société.

### Créance

Droit d'exiger une prestation, notamment un paiement, d'un débiteur. Sa valeur dépend aussi de la capacité du débiteur à payer et des garanties.

### Titre tokenisé (security token)

Représentation numérique d'un droit relevant des instruments financiers lorsque sa qualification juridique le justifie. Le nom commercial ne suffit pas à établir cette qualification.

### Portefeuille (wallet)

Outil servant à gérer les accès et les interactions avec une blockchain. Les actifs sont enregistrés sur le réseau ; le portefeuille permet d'agir sur les droits techniques associés.

### Clé privée

Secret cryptographique permettant de signer des opérations. Son vol ou sa perte peut compromettre l'accès aux actifs.

### Phrase de récupération

Suite de mots permettant souvent de restaurer les clés d'un portefeuille. Elle doit rester secrète ; ne la saisissez jamais dans un formulaire d'assistance non vérifié.

### KYC

Vérification de l'identité du client. Elle ne constitue ni une validation du projet ni une garantie de rendement.

### Liste d'adresses autorisées

Liste d'adresses ou d'identités admises à détenir ou recevoir certains tokens. Elle peut limiter les transferts.

### Stablecoin

Crypto-actif conçu pour chercher à stabiliser sa valeur par référence à un actif ou à une monnaie. La stabilité annoncée n'élimine pas les risques de décrochage et de remboursement.

### Marché primaire

Étape de l’émission initiale des titres ou tokens, selon les conditions de l’offre.

### Marché secondaire

Échanges après l’émission. Son existence n’assure pas un volume suffisant ni un prix satisfaisant pour revendre.

### Liquidité

Possibilité de vendre une quantité donnée dans un délai raisonnable sans forte concession de prix. Une interface ouverte en permanence ne garantit pas cette possibilité.

### Revenu distribuable

Somme pouvant être distribuée après les charges, paiements et réserves prévus. Il faut lire la définition contractuelle ; ce montant ne se confond pas avec le loyer brut.

### CAPEX

Dépenses d’investissement, notamment certains travaux importants sur le bien. Elles peuvent réduire les sommes disponibles ou nécessiter un financement.

## Pour approfondir

BRI : risques de la tokenisation

Règlement MiCA : champ d’application

ERC-3643 : restrictions et pouvoirs de gestion

Ethereum : sécurité des contrats informatiques

Version du 26 octobre 2026. Aucun rendement, capital ou délai de revente n’est garanti par ces définitions.