Liste de vérification d’investissement

15 questions avant d’examiner une offre de tokenisation immobilière.

Cette fiche sert à organiser les pièces et les questions. Elle ne recommande aucun investissement et ne remplace pas un conseil juridique, fiscal ou financier adapté. Perte en capital et impossibilité de revendre sont possibles.

01 · Le droit acquis

Quel droit le contrat vous accorde-t-il : part sociale, créance ou autre droit ? Obtenez les documents contractuels, pas seulement la présentation commerciale.

Pièce et date : _____ Réponse / point manquant : _____

02 · Le propriétaire du bien

Quelle entité possède réellement le bien ? Demandez la preuve du titre et identifiez le pays et les règles applicables.

Pièce et date : _____ Réponse / point manquant : _____

03 · Le lien entre token et contrat

Comment le contrat relie-t-il votre token au droit revendiqué ? Que se passe-t-il si le registre technique et les documents juridiques divergent ?

Pièce et date : _____ Réponse / point manquant : _____

04 · Les responsables

Qui émet, gère le bien et tient les registres ? Relevez les identités juridiques et les responsabilités de chacun.

Pièce et date : _____ Réponse / point manquant : _____

05 · Les dettes et les priorités

Quelles dettes et sûretés pèsent sur le bien ou la structure ? Quel est votre rang en cas de difficulté ?

Pièce et date : _____ Réponse / point manquant : _____

06 · Le prix

Comment le prix a-t-il été établi ? Comparez l'expertise, sa date, ses hypothèses et les frais inclus.

Pièce et date : _____ Réponse / point manquant : _____

07 · La réalité locative

Quels baux, taux d'occupation, impayés et charges sont documentés ? Distinguez revenus encaissés et revenus prévisionnels.

Pièce et date : _____ Réponse / point manquant : _____

08 · Les travaux et les réserves

Quels travaux, assurances et provisions sont prévus ? Qui décide et finance une dépense imprévue ?

Pièce et date : _____ Réponse / point manquant : _____

09 · Le coût total

Quels frais sont facturés à l'entrée, pendant la détention et à la sortie ? Ajoutez les coûts de change, de réseau et de conversion éventuels.

Pièce et date : _____ Réponse / point manquant : _____

10 · Le revenu distribuable

Comment passe-t-on des loyers bruts au montant distribué ? Vérifiez charges, dette, travaux, réserves et règles de distribution.

Pièce et date : _____ Réponse / point manquant : _____

11 · L’accès et le cadre applicable

L’offre est-elle accessible dans votre pays et à votre catégorie d’investisseur ? Vérifiez le statut des prestataires et le périmètre exact de leurs autorisations.

Pièce et date : _____ Réponse / point manquant : _____

12 · Le code et les administrateurs

Existe-t-il un audit du contrat informatique ? Qui peut suspendre, geler, modifier ou transférer des tokens ? Un audit ne garantit pas l’absence de faille.

Pièce et date : _____ Réponse / point manquant : _____

13 · La garde et la récupération

Qui contrôle les clés ? Quelles procédures existent en cas de perte d’accès, de piratage ou d’indisponibilité du prestataire ? Ne communiquez jamais votre phrase de récupération.

Pièce et date : _____ Réponse / point manquant : _____

14 · La sortie

Qui peut acheter vos tokens ? Demandez des transactions récentes, les volumes, les délais et les restrictions. Un bouton de vente ne garantit aucun acheteur.

Pièce et date : _____ Réponse / point manquant : _____

15 · La défaillance et les recours

Que prévoient les contrats si la plateforme, le gestionnaire ou l’émetteur cesse son activité ? Identifiez les recours, la juridiction et le plan de continuité.

Pièce et date : _____ Réponse / point manquant : _____

Avant toute décision

Distinguez ce qui est prouvé, ce qui est annoncé et ce qui reste inconnu. Si une pièce essentielle manque ou si vous ne comprenez pas le droit détenu, suspendez votre décision et demandez une explication documentée.

Ne transformez pas cette liste en score automatique : quinze réponses ne prouvent ni la qualité du bien ni la sécurité du montage.

Repères pour approfondir

BRI : risques de la tokenisation

Règlement MiCA : champ d’application

ERC-3643 : restrictions et pouvoirs de gestion

Ethereum : sécurité des contrats informatiques

Sources consultées le 26 octobre 2026. Les règles dépendent du pays, du droit détenu et de la structure.