BrickToken

GUIDE EN FRANÇAIS

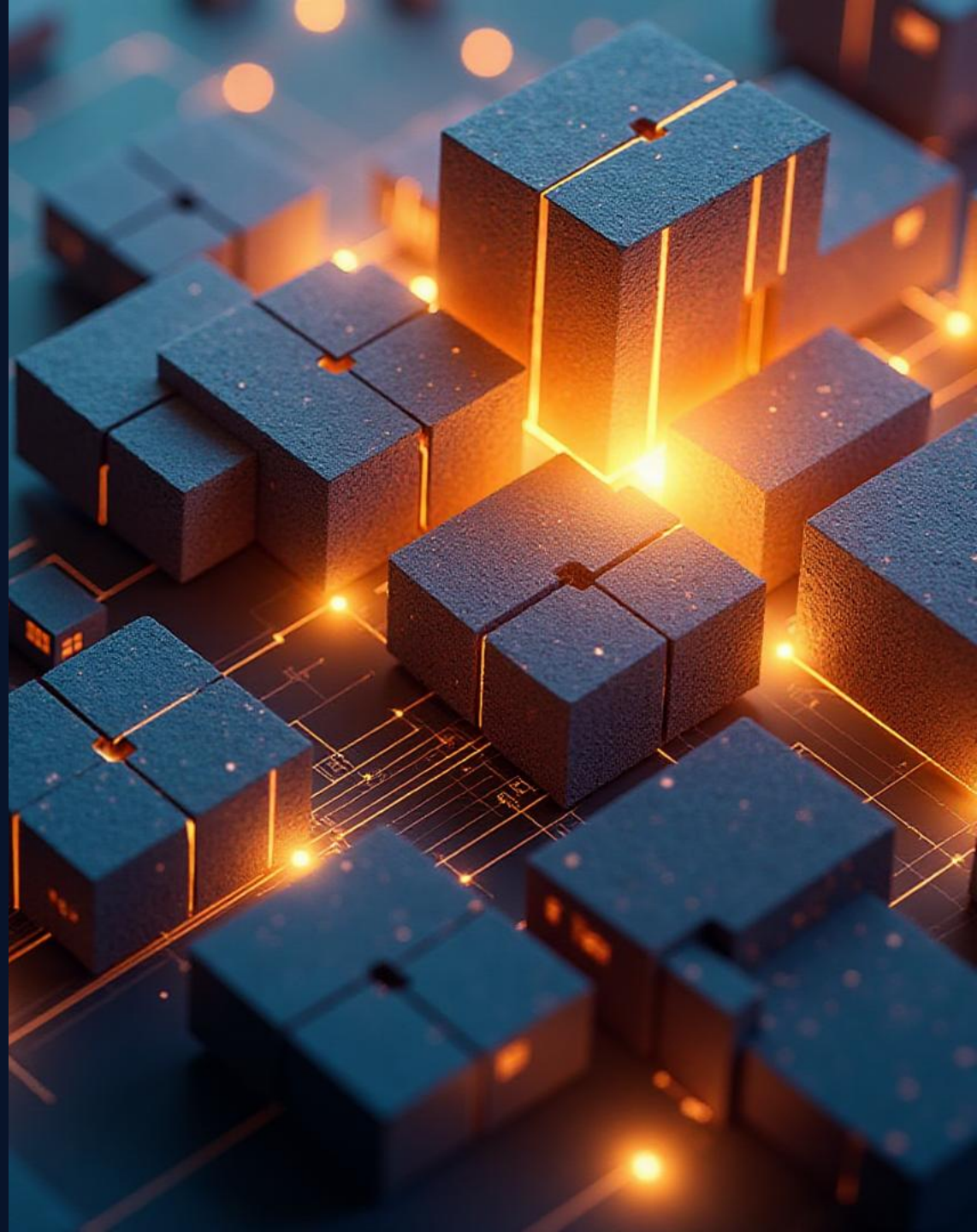
La tokenisation immobilière

Comprendre les droits, les revenus et les risques avant d’investir.

Olivier Large

Édition septembre 2026

bricktoken.net



L’essentiel avant de commencer

Le token représente un droit.

La tokenisation représente un actif ou un droit sur un registre numérique. Dans l’immobilier, les contrats précisent le lien avec le bien et ce que vous détenez.

Fractionner

Un montant d’accès parfois plus faible, selon l’offre.

Automatiser

Certaines opérations, sans supprimer la gestion du bien.

Tracer

Les écritures du registre, sans certifier tous les faits externes.

Information pédagogique. Risque de perte partielle ou totale du capital. Aucun rendement ni délai de sortie garanti. Source : [10], page 17.

Du bien immobilier au token

Un montage courant, à confirmer dans les documents de chaque offre.

01

Le bien

Un immeuble, ses locataires, ses charges et ses besoins de travaux.

02

La structure

Une société dédiée (SPV) peut détenir un bien ou un portefeuille.

03

Le droit

Des parts, une créance ou un contrat précisent votre exposition.

04

Le token

La blockchain enregistre le token et certains mouvements.

Le lien juridique entre le token et le droit doit être documenté.

Une SPV ne garantit ni le capital ni l'absence de faillite. Ce montage n'est pas universel. Sources : [1], [2], [3], page 17.

Ce que vous pouvez réellement détenir

Forme du droit	Revenus possibles	Point décisif à vérifier
Parts de société	Distributions et éventuelle plus-value selon les droits	Vote, dettes de la société et partage du produit de cession
Dette / obligation	Intérêts et remboursement selon le contrat	Échéance, garanties et rang par rapport aux autres créanciers
Droit contractuel	Quote-part de flux définie par le contrat	Débiteur, recours et conditions d'exécution du contrat

Un token seul ne suffit pas à établir une propriété directe sur les murs.

Les droits et le rang de remboursement varient selon le montage. Sources : [1], [2], [3], [4], page 17.

Les acteurs et leurs responsabilités

Acteur	Fonction	Document ou preuve à demander
Émetteur / SPV	Porte le projet et ses engagements	Statuts, comptes, dettes, titre du bien
Plateforme	Organise les services proposés	Entité, contrat et statut applicable
Gestionnaire immobilier	Exploite le bien au quotidien	Mandat, reporting, factures et baux
Conservateur / investisseur	Contrôle les moyens d'accès	Règles de garde et de récupération
Équipe technique	Déploie et maintient le code	Audit, version et droits administrateur

Une même entreprise peut cumuler plusieurs rôles. Identifier aussi les conflits d'intérêts. Sources : [3], [5], [7], page 17.

La blockchain montre une partie de la preuve

Sur la blockchain

Les transferts enregistrés, les soldes et certaines distributions peuvent être consultables sur un explorateur.

À vérifier

Adresse du contrat, réseau, version du code et correspondance entre les tokens et les documents d'offre.

Hors blockchain

Les loyers réellement encaissés, les dettes, l'état du bien et sa valorisation exigent des pièces externes.

À demander

Baux, relevés, comptes de la structure, factures de travaux et expertise indépendante.

Un flux enregistré ne prouve pas à lui seul l'exactitude de sa cause économique. Sources : [5], [6], page 17.

L’analyse immobilière reste déterminante

01 L’emplacement

Demande locative, loyers comparables, bassin d’emploi et perspectives du quartier.

02 Les locataires

Baux, historique de paiement, vacance et dépendance à un seul locataire.

03 L’état du bâtiment

Diagnostics, entretien, travaux prévus et réserve disponible pour les financer.

04 Le prix et la dette

Expertise, transactions comparables, emprunts, échéances et sûretés.

La valorisation reste une estimation. Le prix de vente peut être différent.

Grille d’analyse éditoriale. Les pièces du projet priment sur les illustrations commerciales.

Du revenu locatif au revenu distribuable

Exemple fictif sur une base totale investie de 100 000 €

Flux annuels illustratifs	Montant
Loyers théoriques	8 000 €
Vacance et impayés	– 1 000 €
Charges, impôts du projet et entretien	– 2 000 €
Structure, plateforme et réserve	– 1 000 €
Solde distribuable illustratif	4 000 €

4 %

avant impôts personnels

4 000 € / 100 000 €
Le versement dépend aussi des règles de distribution.

Exemple fictif sans dette ni variation du capital. Frais initiaux inclus dans la base, frais de sortie exclus. Le capital peut perdre de la valeur.

La liquidité se vérifie dans le marché

01 Qui peut acheter ?

Investisseurs éligibles, liste d'adresses autorisées et restrictions de transfert.

02 Quels échanges ont lieu ?

Transactions réellement exécutées, volumes récents, prix et écart achat/vente.

03 À quelle condition sortir ?

Taille de votre position, frais, délai possible et éventuel mécanisme de rachat.

24 h/24

Une interface peut rester ouverte.

Cela ne garantit
ni acheteur,
ni délai, ni prix.

Un rachat éventuel dépend de ses conditions et de la capacité financière de son opérateur. Sources : [6], [8], page 17.

La sécurité technique et la garde

Le code et ses pouvoirs

Audit

Version déployée, date, périmètre et anomalies non corrigées.

Administration

Qui peut modifier le contrat, bloquer les transferts ou déplacer les fonds ?

Les clés et la récupération

Garde personnelle

Vous sécurisez vos accès. Une perte peut rendre les actifs irrécupérables.

Garde par un tiers

Vérifier ségrégation, recours et continuité. Une récupération reste conditionnelle.

Un audit ne garantit pas l'absence de faille. La réémission dépend du dispositif technique et juridique. Sources : [5], [6], [7], page 17.

Les risques peuvent se cumuler

Risque	Ce qui peut arriver	Question utile
Immobilier	Baisse des revenus ou de la valeur	Quel scénario de vacance et de travaux ?
Juridique / émetteur	Droits contestés, défaut ou faillite	Quels recours et quel rang en cas de défaillance ?
Plateforme / gestion	Interruption ou mauvaise exécution	Qui reprend la gestion en cas d'arrêt ?
Technologie / garde	Faille, fraude ou perte d'accès	Quels contrôles et quelle récupération ?
Liquidité / devise	Vente difficile, décote ou change	Quel prix net puis-je réellement obtenir ?

Les dispositifs de contrôle réduisent certains risques sans les supprimer. Sources : [3], [5], [6], [7], [8], page 17.

Les repères réglementaires en Europe

01 La nature du droit

Un instrument financier tokenisé relève du cadre financier applicable, notamment MiFID II. MiCA l'exclut de son champ.

02 Le service et le prestataire

En France, la transition des prestataires de services sur actifs numériques (PSAN) a pris fin le 1er juillet 2026. Vérifier le statut actuel et les activités autorisées.

03 L'offre et l'investisseur

La documentation et les conditions de commercialisation dépendent du produit, du pays et du public visé. La fiscalité dépend aussi des droits et des flux.

PSCA : prestataire de services sur crypto-actifs. Ce statut ne couvre pas tous les produits. Qualification et fiscalité à faire confirmer. Sources : [1], [4], [9], page 17.

Dix vérifications avant une décision

01 **Le droit acquis**
Nature, revenus, vote et recours.

02 **Le propriétaire du bien**
Titre et lien avec l'émetteur.

03 **La structure**
Statuts, comptes et gouvernance.

04 **La dette**
Montant, échéances et garanties.

05 **Le bien**
Baux, vacance, travaux et valeur.

06 **Les frais**
Entrée, gestion, sortie et change.

07 **La plateforme**
Entité et statut selon le service.

08 **La technique**
Audit, code et pouvoirs d'accès.

09 **La garde**
Clés, récupération et continuité.

10 **La sortie**
Acheteurs, restrictions et prix.

Pour chaque point, conserver une pièce datée. Une réponse commerciale orale ne suffit pas à établir vos droits.

Les signaux qui justifient une pause

01 **Droits ou structure opaques**
Les pièces essentielles manquent ou se contredisent.

02 **Rendement présenté comme certain**
L'annonce ne détaille ni hypothèses, ni frais, ni risques.

03 **Liquidité promise sans conditions**
Aucun mécanisme de sortie documenté et crédible.

04 **Sécurité impossible à évaluer**
Pas d'audit pertinent ou pouvoirs administrateur inexpliqués.

05 **Pression pour investir vite**
Identité, statut ou coordonnées impossibles à vérifier.

PAUSE

Pas d'engagement tant que le point n'est pas éclairci.

Une réponse satisfaisante permet de poursuivre l'analyse, sans garantir la qualité du projet.

Un signal d'alerte appelle une vérification. Il ne prouve pas automatiquement une fraude. Sources : [5], [7], [8], page 17.

Une méthode avant le premier investissement

01 Définir ses contraintes

Horizon, besoin de trésorerie, perte supportable et exposition déjà détenue.

02 Comparer sur la même base

Même devise, même durée, frais complets et hypothèses de revenus explicites.

03 Éprouver un scénario défavorable

Moins de loyers, davantage de travaux et une sortie plus lente ou à prix réduit.

04 Documenter sa décision

Archiver les pièces, noter les incertitudes et demander un avis qualifié si nécessaire.

Aucun pourcentage d'allocation universel. Ce guide ne remplace pas un conseil adapté à votre situation. Source : [7], page 17.

Le lexique pour lire une offre

Token

Unité numérique sur une blockchain. Les documents précisent le droit associé.

Blockchain

Registre distribué qui enregistre des opérations selon les règles du réseau.

Smart contract

Programme sur blockchain. Il exécute le code à partir des données reçues.

SPV

Société dédiée à un projet ou un portefeuille. Ses engagements comptent.

KYC / liste autorisée

Vérification d'identité et contrôle des adresses éligibles aux transferts.

Wallet

Outil d'accès aux tokens au moyen de clés cryptographiques.

CAPEX

Dépenses d'investissement et travaux importants, distincts de l'entretien courant.

Marché secondaire

Échanges après l'émission. Sa présence ne garantit pas une vente.

Termes simplifiés pour l'apprentissage. La définition juridique applicable reste celle des textes et des documents contractuels.

Sources et ressources

[1] Règlement européen MiCA
Art. 2, instruments financiers exclus du champ.

[2] Code civil, article 710-1
Formalités de publicité foncière en France.

[3] Code de commerce, L621-2
Limites de la séparation des patrimoines.

[4] Règlement européen Prospectus
Version consolidée du 5 juin 2026.

[5] Ethereum, sécurité des contrats
Audit, contrôle d'accès et limites techniques.

[6] Standard ERC-3643
Transferts contrôlés et fonctions de récupération.

[7] AMF, précautions pratiques
Protection des accès et vigilance de l'investisseur.

[8] Autorités européennes, avertissement
Risques des crypto-actifs, 6 octobre 2025.

[9] AMF, quel professionnel choisir ?
Statut des prestataires, 27 juillet 2026.

[10] BRI / FSI, risques de la tokenisation
Synthèse institutionnelle, 28 août 2025.

Les analyses et ressources BrickToken

bricktoken.net

Sources consultées le 14 septembre 2026. Liens cliquables. Les alertes générales sur les crypto-actifs ne définissent pas le régime de chaque titre.