Image not found or type unknown

Quand les blockchains révolutionnent le droit de la propriété immobilière ou l’uberisation des modes d’acquisition du droit de propriété

Actualité législative publié le **04/01/2022**, vu **2420 fois**, Auteur : Anthony BEM

Pourquoi les blockchains révolutionnent le droit de la propriété immobilière et conduisent à l’uberisation des modes d’acquisition du droit de propriété ?

L’acquisition du droit de propriété immobilière se fait traditionnellement de deux manières :

- Par un acte de vente authentique par devant notaire ou officier public ;

- Par l’écoulement du temps, ce que l’on appelle aussi la prescription ou l’usucapion.

Cependant, la blochchain a révolutionné le droit de la propriété.

En effet, il est aujourd’hui possible d’acheter une partie d’un bien immobilier, à l’autre bout du monde, sans sortir de chez soi, en un click grâce aux blockchains et aux cryptomonnaies.

Le terme blockchain (« chaîne de blocs » en français) est **"une technologie" qui désigne concrètement une base de données.**

Cette base de données se charge techniquement de la gestion d’une liste d'enregistrements certifiée et protégée contre la falsification ou la modification.

Les chaînes de block allient flexibilité, simplicité, efficacité, rapidité, sécurité de la transmission et permettent de multiples utilisations des données en automatisant certaines opérations par le biais de "contrats intelligents".

Cette technologie a aussi comme aspects positifs de supprimer la bureaucratie inutile et de réduire les coûts.

Cette technologie a ainsi séduit depuis quelques années le secteur des transactions financières internationales, de sorte qu’en 2021 les banques traditionnelles ont commencé sérieusement à s’y intéresser.

Grâce aux blockchains, il devient aussi possible d’acquérir une fraction d’un bien physique, en découpant la propriété en de multiples titres de propriété virtuels mais au pouvoir juridique bien réel.

Ces titres de propriétés sont techniquement représentés par des « jetons numériques » (appelés token en anglais).

Ainsi, la tokenisation désigne l'inscription d'un actif et de ses droits sur un token afin d'en permettre la gestion et l'échange en pair-à-pair sur une blockchain, de façon instantanée et sécurisée.

Autrement dit, la tokenisation d'un bien immobilier se traduit par l'émission d'une copie numérique d'un titre de propriété, intégrant les droits et obligations attenantes.

A titre d'exemple, on peut imaginer la vente d'un bien d'une valeur de 1 million d'euros en 1 000 tokens dont la valeur nominale est de 1 000 € chacun.

Les tokens sont rendus publics dans le cadre de levées de fonds règlementées par le législateur - STO « Security Token Offering », puis ils sont vendus à des investisseurs primaires.

Dans une seconde phase, l'émetteur peut inscrire les tokens sur un marché d'échange secondaire.

Il pourra alors tirer profit de l'appréciation du prix de son actif digitalisé et des droits inscrits dans son sein.

La valorisation de l'actif pourra se faire par le rendement, les loyers versés, mais également avec la fluctuation de la valeur du bien immobilier sous-jacent.

Ainsi, en 2019, un immeuble parisien d'une valeur de plus de 26 millions d'euros a été tokenisé afin de permettre d'acquérir sous forme d'actifs virtuels des parties de la propriété du bien.

Des entreprises se sont donc rapidement spécialisée dans la tokenisation immobilière à destination du grand public.

Si le marché se révèle favorable, le token associé à la propriété (le nom du token est d'ailleurs l'adresse postale du bien) peut être vendu en quelques clics.

Néanmoins, l'acquisition de ce titre de propriété ne confère pas le droit d'y habiter mais seulement le droit d'en tirer les fruits.

La maison étant louée, le titulaire du token percevra automatiquement et en cryptomonnaie sa quote-part de tous les loyers et si le marché se révèle favorable, il pourra vendre son titre de propriété quand il le souhaite, en quelques clics.

Les blockchains et les smart contracts permettent désormais d'éluder l'intervention d'intermédiaires et conduisent vers une uberisation de la propriété immobilière en ce que quiconque, quel que soit son niveau de revenus, peut devenir propriétaire foncier, et en dehors des circuits traditionnels (agence immobilière, courtier, banque et notaire)

La digitalisation des actifs immobiliers présente plusieurs avantages :

- Le token peut être transféré sur Internet de pair-à-pair comme une cryptomonnaie. C'est-à-dire qu'il peut être échangé à une autre personne sans l'accord d'un tiers, et sans que l'émetteur n'en conserve un original ;

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

- Le token possède les caractéristiques propres à la blockchain en ce qu'il est infalsifiable, permet l'enregistrement des échanges dans un registre immuable, la sécurité des échanges, etc… ;

- Le token est programmable par l'entité émettrice et peut représenter un droit de vote, un moyen de paiement, un titre de propriété, un dividende, etc… ;

- Le token revêt une liquidité importante : il peut s'acheter et se vendre à tout moment, 24h/24, 7j/7, sur des plateformes d'échange à un prix fixé en temps réel par l'offre et la demande ;

- Le token offre la possibilité aux investisseurs souhaitant investir dans l'immobilier, mais ne disposant pas du montant de l'apport, d'acheter une « quote-part » d'un bien immobilier tout en bénéficiant des rendements générés par celui-ci.

Ce nouveau mode d'acquisition de la propriété offert grâce à l'évolution des technologies peut s'adapter à tous les secteurs d'activités et biens comme aux œuvres d'art par exemple avec les NFT qui signifiées « non fongible token »).

Appliquée au domaine de l'art et de la création artistique, la tokenisation permet aux artistes de faire financier leur création par des mécènes qui croient en leur projet et se rémunéreront à chaque exploitation commerciale ou cession physique de l'œuvre.

Je suis à votre disposition pour toute action ou information (en cliquant ici).

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
01 40 26 25 01
abem@cabinetbem.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés