

LE CERTIFICAT IMMOBILIER : UN INSTRUMENT TRÈS ACTUEL

23 mai 2019

A côté du succès d'autres structures d'investissement ou des organismes de placement collectif alternatifs, les certificats immobiliers conservent un intérêt certain. Cet instrument peut être organisé d'une manière souple et efficace, et structuré en manière telle que l'émetteur se voie confier un rôle proactif dans l'évolution de la structure.

Finalité

Le certificat immobilier est un titre issu de la pratique, dont l'émission permet aux investisseurs – *retail* ou institutionnels – qui le détiennent de prendre part indirectement aux revenus courants et au produit de la réalisation d'un ou plusieurs biens immobiliers spécifiquement identifiés.

Juridiquement, le certificat immobilier constate un simple droit de créance éventuel à l'égard de la société émettrice, ce qui a son importance pour le régime fiscal applicable au titulaire de certificats immobiliers.

Le certificat immobilier a une durée limitée, au terme de laquelle le ou les biens immobiliers sous-jacents sont cédés et le produit de la cession distribué aux titulaires des certificats, soit au titre de remboursement du prix de souscription des certificats immobiliers, soit au titre de plus-value réalisée ensuite de la cession, outre les éventuels bénéfices courants non encore distribués. Si les conditions d'émission du certificat le prévoient, la durée du certificat immobilier peut être prorogée.



Structure sous-jacente

La structuration des certificats immobiliers peut prendre la forme :

- d'une détention « directe » par l'émetteur, lorsque le titulaire des droits sur le ou les biens immobiliers est également l'émetteur des certificats immobiliers ;
- d'une détention « indirecte » par l'émetteur, lorsque le titulaire des droits sur le ou les biens immobiliers n'est pas lui-même l'émetteur mais constitue avec l'émetteur (et le cas échéant d'autres personnes) une société simple interne ; les droits de participant de l'émetteur dans la société simple interne sont dans ce cas le sous-jacent des certificats immobiliers émis.

Gestion

Selon les cas, l'émetteur ou le gérant de la société simple interne se charge de la gestion du ou des biens immobiliers concernés.

Cette gestion peut être sous-traitée soit dans son ensemble, ce qui est généralement adéquat dans une structure de détention directe portant sur un seul bien immobilier, soit pour tout ou partie de l'*asset management* et du *property management* des biens immobiliers.

Lorsque les conditions d'émission du certificat le prévoient, un certain levier peut être créé par l'endettement auprès d'établissements de crédit.

L'émetteur de certificats immobiliers doit avoir égard à divers principes de bonne gouvernance, en particulier en ce qui concerne la gestion des conflits d'intérêts, dès lors que l'émetteur est tenu d'agir dans l'intérêt des titulaires de certificats immobiliers.

Une assemblée des titulaires de certificats immobiliers doit en outre être mise en place et convoquée, d'une part pour être informée régulièrement sur la gestion du ou des biens immobiliers, et d'autre part, pour voter dans certaines hypothèses déterminées (reconstruction de l'immeuble, aliénation de celui-ci avant un certain terme,...).

Emission publique

Les certificats immobiliers peuvent faire l'objet d'une émission publique, conformément à la réglementation applicable, et être admis à la négociation sur un marché réglementé.

Perspectives

A côté du succès d'autres structures d'investissement immobilier ou des organismes de placement collectif alternatifs, les certificats immobiliers conservent un intérêt certain.*

Il s'agit en effet d'une structure de titrisation relativement aisée à mettre en place, qui n'est pas soumise aux dispositions relatives aux organismes de placement collectif alternatifs.

Cet instrument peut être organisé d'une manière souple et efficiente, par la mise en place d'une gouvernance adéquate et d'une structuration où l'émetteur peut se voir confier un rôle proactif dans l'évolution de la structure. Le rôle de l'assemblée générale des titulaires de certificats doit en ce sens être conçu de manière dynamique, en ce compris en vue d'organiser le cas échéant une « sortie » vers d'autres instruments.

* Pour une analyse plus détaillée : T. TILQUIN, « Les certificats immobiliers », *Jurimpratique*, 2017, n°3, p.67 et s.

Pour davantage d'informations, n'hésitez pas à contacter :

Thierry Tilquin
t.tilquin@lime.law

Thérèse Loffet
t.loffet@lime.law

Suivez nos dernières publications sur [LinkedIn](#)

