

## Cadre juridique et réglementaire : L'achat d'un bien immobilier avec des crypto-actifs est-il possible en France ?

Par Seqlense en partenariat avec Deskoin (avril 2025)

Avec l'essor des crypto-actifs et l'émergence de nouvelles réglementations telles que MiCA au niveau européen, de nouvelles possibilités émergent, comme celles liées à l'immobilier. L'immobilier tokenisé ou le souhait de vouloir payer directement en Bitcoin, Ether, USDC ou autre crypto-actif pour l'achat d'un appartement, d'une maison ou d'un local commercial sont des sujets de plus en plus discutés. Se posent alors des questions telles que : Est-ce légal en France ? Comment sécuriser une telle transaction ? Quels sont les acteurs de confiance ? L'article suivant va donc tenter d'apporter quelques éclaircissements sur ces questions en expliquant le cadre juridique et complémentaire, le rôle du PSAN/PSCA (Prestataire de Services sur Actifs Numériques/Crypto-Actifs) tel que Deskoin pour la sécurité, la traçabilité et le respect, entre autres, des exigences en matière de lutte contre la fraude et le blanchiment de capitaux, les risques spécifiques et les précautions à prendre.

En droit français, le prix d'une vente immobilière et donc l'achat d'un bien immobilier est en principe payable en monnaie ayant cours légal. Le Code civil dispose que « le paiement, en France, d'une obligation de somme d'argent s'effectue en euros.<sup>1</sup> » Cela signifie que, de manière générale, il est attendu qu'un bien immobilier soit payé en euros pour ce qui concerne la France.

Les crypto-actifs tels que Bitcoin, Ether, USDC et autres ne sont pas des monnaies ayant cours légal en France, mais des actifs numériques ou crypto-actifs au sens du Code monétaire et financier et du Règlement (UE) 2023/114 sur les marchés de crypto-actifs (MiCA). Les crypto-actifs sont juridiquement assimilés à des biens meubles incorporels, et non à de la monnaie au sens classique. On pourrait donc comparer le fait de payer avec des crypto-actifs à le faire avec un objet de valeur comme de l'or physique ou encore une œuvre d'art.

Malgré le principe du paiement en euros, la loi autorise une exception consistant en ce que le vendeur (créancier) accepte de recevoir autre chose que l'argent sous forme de monnaie ayant cours légal pour se faire payer ce qui lui est dû. Si le vendeur est bel et bien d'accord, l'acheteur peut donc lui transmettre la somme équivalente demandée sous forme de crypto-actifs. Il est

---

<sup>1</sup> [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIARTI000032035263/2016-10-01#:~:text=Le%20paiement%2C%20en%20France%2C%20d%27une,international%20ou%20d%27un%20jugement%20%C3%A9tranger](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000032035263/2016-10-01#:~:text=Le%20paiement%2C%20en%20France%2C%20d%27une,international%20ou%20d%27un%20jugement%20%C3%A9tranger)

important de retenir que, pour ce type de transactions, aucune des parties ne peut imposer à l'autre le paiement en crypto-actifs. L'acceptation mutuelle devra donc être bien formalisée dans l'acte de vente. Les modalités de ce « paiement » devront également être détaillées.

A titre d'exemple, une transaction immobilière concernant deux places de parking à Gap a été réalisée entièrement en Bitcoin pour la somme de 0,33 BTC fin 2024. D'après certaines sources la transaction aurait été réalisée entièrement en Bitcoin et certains considèrent cette opération récente comme marquant une avancée significative dans l'utilisation des crypto-actifs pour des transactions immobilières. Avant cette transaction, on trouve d'autres opérations en lien avec l'achat de bien immobiliers ayant impliqué des crypto-actifs comme l'achat d'une villa à Cannes avec un règlement en Bitcoin en juin 2023<sup>2</sup> ou encore l'acquisition d'un hôtel particulier à Boulogne-Billancourt en juin 2019 avec l'utilisation de la blockchain Ethereum et la tokenisation du capital social de la propriété<sup>3</sup>.

## Le rôle du PSAN/PSCA dans la sécurisation et la traçabilité de la transaction

Les professionnels qui ont déjà abordé le sujet de l'achat d'un bien immobilier via des cryptoactifs recommandent généralement la présence d'un PSAN/PSCA aux côtés des autres acteurs nécessaires à ce type de transaction tels que le notaire, pour mener à bien ce genre de projet. Un PSAN, ou PSCA sous la réglementation MICA entrée récemment en vigueur au 30 décembre 2024, est un intermédiaire enregistré auprès de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers). Les PSAN tels que Deskoin sont habilités à fournir des services liés aux cryptoactifs dans le respect de la réglementation française et européenne tels que la conservation, l'échange, le transfert, etc.

Le rôle concret d'un PSAN dans ce contexte est principalement la sécurisation technique de la transaction. Par exemple, Deskoin propose des infrastructures de garde et de transfert sécurisées pour les crypto-actifs ainsi que des services de conversion en d'autres cryptoactifs ou en monnaie ayant cours légal. Ainsi, plutôt que d'envoyer directement des fonds d'un wallet privé à un autre avec tous les risques d'erreur, de piratage ou encore de fraude que cela comporte, il est conseillé de passer par la plateforme d'un PSAN pour effectuer ce type de transferts. Le PSAN peut également mettre en place un portefeuille/wallet dédié ou encore un compte séquestre pour la transaction afin d'assurer la conservation des cryptoactifs jusqu'au moment effectif de la vente.

Un PSAN est également recommandé pour la traçabilité et la conformité. Ces acteurs régulés comme Deskoin sont soumis par la loi à des obligations de traçabilité des transactions et de

---

<sup>2</sup> <https://www.bitcoinimmo.fr/acheter-un-bien-immobilier-en-cryptomonnaie-en-france-legislation-fiscalite-et-guide-pratique/>

<sup>3</sup> <https://www.village-justice.com/articles/achat-immobilier-crypto-que-dit-loi,52691.html>

vérification de l'identité de leurs clients souvent connues sous les termes de procédures de KYC (Know Your Customer). En passant par un PSAN, chaque mouvement de cryptoactifs est enregistré et vérifié, ce qui facilite la justification des flux auprès du notaire et des autorités. Le PSAN pourra également fournir des justificatifs aux acheteurs et vendeurs ainsi qu'aux notaires.

Les PSAN comme Deskoin offrent également des services permettant, si l'un des acteurs de la transaction le souhaite, de convertir rapidement les cryptoactifs concernés en monnaie ayant cours légal ou en d'autres cryptoactifs, comme par exemple des stablecoins.

Pour ce qui concerne les aspects fiscaux et les obligations afférentes, des PSAN/PSCA comme Deskoin travaillent également avec des partenaires de confiance spécialisés dans le domaine comptable et fiscal vers lesquels les acteurs de la transaction pourront être redirigés sur demande.

En résumé, impliquer un PSAN/PSCA dûment enregistré auprès des régulateurs apporte un gage de sérieux et de sécurité. Il apportera son expertise technique et réglementaire afin de permettre aux notaires et aux agences immobilières d'aborder ce type de transaction avec davantage de sérénité.

## Obligations et réglementation en matière de conformité LCB-FT

La lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme reste un point d'attention majeur pour beaucoup de professionnels, dont ceux qui peuvent être amenés à intervenir dans une transaction immobilière impliquant des cryptoactifs. Ainsi, en France, les notaires, agents immobiliers et, bien évidemment, les PSAN/PSCA sont des professionnels assujettis aux obligations en matière de LCB-FT comme exigé par le Code monétaire et financier et également la réglementation pour ce qui concerne les cryptoactifs.

A titre d'exemple, voici certaines des exigences et la manière dont il est attendu de les aborder dans le cadre d'une vente immobilière impliquant des cryptoactifs :

- Vérification de l'identité des parties : Le notaire a l'obligation de vérifier l'identité de l'acheteur et du vendeur via certaines procédures et collecte de documents tels que des pièces d'identité, des justificatifs de domicile, etc, comme pour toute autre vente qui n'impliquerait pas de cryptoactifs. Du côté du PSAN/PSCA, une procédure de vérification d'identité de l'acheteur et du vendeur aura également été effectuée avec des demandes et collectes de documents similaires lors de l'ouverture des comptes au sein de sa plateforme. Cette phase de vérification permet de s'assurer que tous les acteurs ont bien été identifiés et que toutes les exigences liées au KYC en lien avec la conformité ont bien été exécutées.

- Justification de l'origine des fonds : Cet élément est majeur. En effet, le notaire est tenu de s'assurer que les fonds utilisés pour l'achat du bien immobilier ne proviennent pas d'une activité illicite. Dans le cas des cryptoactifs, la participation d'un PSAN est centrale, car les plateformes régulées sont dotées d'experts et d'outils spécialisés afin de pouvoir vérifier l'origine des fonds et, si nécessaire, analyser les flux à travers les blockchains, permettant ainsi de fournir des éléments de traçabilité détaillés.
- Conformité et enregistrement des opérations : Toutes les étapes de la transaction doivent être documentées. Le notaire consigne dans son acte la nature et la provenance des fonds, en mentionnant s'il s'agit de cryptoactifs et en consignait la provenance du portefeuille identifié de l'acheteur. La documentation fournie par le PSAN peut s'avérer très utile pour cette étape. Il est à rappeler que cette documentation peut être demandée par les autorités ou lors d'un contrôle ultérieur.

De manière synthétique, une transaction immobilière impliquant des cryptoactifs doit être menée avec une transparence totale, notamment en ce qui concerne l'identité des personnes impliquées et l'origine des fonds. Les notaires et PSAN/CASP sont des acteurs garants de cette conformité et permettent de concilier innovation et intégrité financière.