

Fondation « les petits pas »

Appel à souscription de certificat immobilier mai 2023

Qu'est-ce qu'un certificat immobilier ?

Proche de l'obligation, un **certificat immobilier est un titre de créance** vis-à-vis de la société émettrice (ici, la fondation « Les petits pas ») propriétaire d'un bien immobilier qui donne au détenteur du certificat le droit de **percevoir** le (une partie du) **loyer** et le (une partie du) prix de vente d'un bien (projet) immobilier.

Dans un certificat immobilier, il faut bien distinguer la **société** (ici la fondation « Les petits pas ») qui émet le certificat qui est le propriétaire **juridique** de l'immeuble et le **détenteur** du certificat immobilier (Les investisseurs) qui est le propriétaire **économique** d'une partie du bien.

Le détenteur est créancier et non propriétaire de la société immobilière. Ceci constitue une **différence** majeure entre le certificat immobilier et l'**action**.

Etant donné qu'il s'agit d'un titre de créance, les certificats immobiliers ont une durée déterminée minimale et peuvent courir tant que le bien est en possession de la fondation. Les détenteurs des certificats immobiliers ont droit aux revenus générés par le bien immobilier sous-jacent, et plus particulièrement aux revenus nets (loyers moins les frais de gestion et les charges) du bien immobilier (sous la forme d'un coupon annuel) et aux paiements nets lorsque le bien immobilier est vendu.

Pourquoi des certificats immobiliers ?

Yves Brulard, avocat fiscaliste bruxellois : « Le certificat immobilier apparaît plus adapté à un projet d'intérêt général. L'investissement peut être remboursé au moment où le bien immobilier sous-jacent génère des revenus et, dans la mesure où il en génère, et peut être remboursé au moment où tout ou partie du bien peut être réalisé, à la différence d'un prêt obligataire qui est remboursé à une échéance déterminée. D'autre part, **le certificat immobilier est un titre qui peut être cédé**. Son régime juridique et fiscal est probablement plus favorable dans beaucoup de situations que celui de l'action. »

Quels sont les risques attachés aux certificats immobiliers ?

Le **principal risque** : la faillite de la fondation avec liquidation du patrimoine. Dans ce cas, après remboursement des banques (créanciers prioritaires), la somme restante sera répartie d'abord entre les différents détenteurs de certificat et ensuite entre les autres créanciers (entrepreneurs, indépendants,..).

Ce que nous vous proposons :

- Une durée de **minimum 10 ans**
- **1 certificat = 1000€**
- Des coupons de **max 3%** à partir de la **6^e année**
- **Un remboursement** possible de vos certificats dès la **10^e année**
- Une prime de **fidélité** dès la **21^e année**

Comment cela se passe ?

- 1) Un représentant du conseil d'administration de la fondation vous **rencontre** pour vous présenter le contrat de souscription (validé par un avocat fiscaliste)
- 2) Après réflexion, vous **convenez du nombre de certificats** que vous souhaitez détenir et ceci est acté dans le contrat
- 3) Vous convenez avec le représentant du CA de votre **niveau d'implication** au sein de la fondation (Conseil des Sages de la fondation (organe d'avis et de médiation) ou Conseil d'Administration (organe décisionnel).)
- 4) **Tous les 6 mois**, le conseil d'administration vous présente **l'état d'avancement** du projet, **le plan financier** actualisé incluant la mise en réserve.
- 5) A partir de la **6^e année**, en fonction de la santé financière de la fondation, le CA fixe le montant des **coupons** (max 3%)
- 6) A partir de la **10^e année**, en fonction de la santé financière de la fondation, le CA calcule le nombre de certificat qui peuvent être **remboursés** annuellement.