

Communiqué de presse

Bruxelles, le 05 octobre 2011

Etude paneuropéenne CMS sur l'utilisation de clauses "vertes" dans les baux: un patchwork convergent

CMS, leader européen en matière de prestation de services juridiques et fiscaux, publie aujourd'hui le *CMS e-guide: Study on the use of Green Lease Clauses in Europe*, la première étude paneuropéenne portant sur les réglementations et pratiques de marché relatives à l'usage de clauses « vertes » dans les baux. Cette étude combine de l'information portant sur 21 pays européens et est un outil indispensable pour comparer les différentes réglementations pratiques de marché. L'étude formule également des recommandations pour la rédaction de baux 'verts'.

Bruno Duquesne, associé responsable du département immobilier belge, explique: « Avec autant d'attention concentrée sur les bâtiments verts, nous voulions analyser ce qui était fait à travers l'Europe et identifier les meilleures pratiques. L'étude fournit une information précise aux investisseurs, gestionnaires et utilisateurs sur les mécanismes permettant de garder un bâtiment 'vert' tout au long de son cycle de vie. »

L'étude identifie l'utilisation croissante de clauses 'vertes' dans un patchwork de réglementations et de pratiques de marché différentes. « Cela ne doit pas surprendre, » dit **Pierre-Axel Chabot**, associé au sein du département immobilier, « le développement durable et la bonne performance énergétique des bâtiments sont en passe de devenir la norme en l'Europe, une région du monde résolument engagée dans le cadre du protocole de Kyoto. S'assurer qu'un bâtiment reste vert durant l'entièreté de son cycle de vie est essentiel afin de pérenniser un investissement immobilier. »

« En Belgique on en parle, il y a de l'intérêt pour les bâtiments et les baux 'verts', » précise **Stacey Smits**, senior associate au sein du département immobilier, « en revanche dans la pratique, l'insertion de clauses 'vertes' est encore marginale. L'évolution est toutefois claire : les exigences croissantes en matière environnementale vont se refléter dans une augmentation des contraintes contractuelles pour les locataires et les propriétaires. Celle-ci est déjà perceptible en Allemagne, au Royaume-Uni et au Pays-Bas. Elle est également soutenue par une 'prise de conscience environnementale' des locataires désirant à tout prix de bonnes références 'vertes'. »

L'une des principales conclusions de l'étude est qu'il n'y a pas de consensus sur un standard de certification énergétique. Trois principaux standards sont fréquemment utilisés, à savoir LEED (Leadership in Energy and Environment Design), BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) suivi de près par DGNB (German Sustainable Building Association). Cela démontre l'importance croissante de la certification en Europe, même si l'on constate de fortes différences selon les pays. Il est à noter par exemple que la Belgique (valideo), la République Tchèque, la France ainsi que l'Italie adoptent des standards, alors que d'autres pays optent pour l'adaptation de standards internationaux à leur propres besoins, tels que les Pays-Bas et la

Pologne. « Ces labels de certification sont très utiles mais pas vraiment comparables les uns aux autres. Cela peut être déroutant tant pour les investisseurs que les utilisateurs, » explique **Bruno Duquesne**. « Une harmonisation des standards au niveau national serait bénéfique au secteur immobilier européen. Par contre, vu le faible pourcentage de constructions neuves par rapport au parc existant, l'utilisation émergente de standards de certification pour les bâtiments existants est une évolution positive. »

A travers l'Europe, il y a peu d'incitants motivant les propriétaires à maintenir leurs immeubles à la pointe de l'efficacité énergétique. Etant donné l'immensité du parc immobilier européen et l'utilisation émergente de standards de certification pour les bâtiments existants, les experts de CMS recommandent aux autorités de prendre des mesures en faveur des propriétaires et des locataires. Celles-ci seraient bénéfiques en terme de réduction des émissions et auraient un impact positif sur le secteur de la construction, dans un climat économique difficile caractérisé par un taux de chômage élevé.

Afin de réaliser l'étude, les experts en droit immobilier de CMS ont analysé le cadre légal ainsi que les pratiques de marché de 21 pays: l'Allemagne, l'Autriche, la Belgique, la Bosnie-Herzégovine, la Bulgarie, la Croatie, l'Espagne, la France, la Hongrie, l'Italie, les Pays-Bas, la Pologne, la République Tchèque, la Roumanie, la Russie, la Serbie, la Slovaquie, la Slovénie, la Suisse, l'Ukraine ainsi que le Royaume-Uni (y compris l'Angleterre et le Pays de Galles, l'Ecosse et l'Irlande du Nord).

Le *CMS e-guide: Study on the use of Green Lease Clauses in Europe* existe uniquement en ligne, il peut être consulté à l'adresse: <http://eguides.cmslegal.com/greenleases/index.aspx>.

- Fin -

Contact presse :

Xavier Veldeman
CMS Business Developer

CMS DeBacker

Chaussée de La Hulpe 178

B-1170 Bruxelles

T: +32 (0)2 743 69 05

M: +32 (0)471 200 075

E: xavier.veldeman@cms-db.com

Les principaux standards internationaux

Pour plus d'information sur LEED, voyez :

<http://www.usgbc.org/DisplayPage.aspx?CMSPageID=1988>

Vous trouverez plus d'information sur BREEAM, sur : <http://www.breeam.org/>

Pour plus d'information sur DGNB, cliquez sur : http://www.dgnb.de/_en/index.php

Le département immobilier de CMS

Le département immobilier et construction de CMS compte plus de 115 associés et près de 340 avocats spécialisés. L'étendue de l'expertise de ses équipes lui permet d'intervenir sur toute question fiscale ou juridique portant sur l'immobilier ou la construction – de la simple négociation de bail au projet de construction le plus complexe, y compris l'aménagement du territoire et l'environnement, les financements, les fonds d'investissements et leur structuration. L'excellente réputation dont jouit le département est due à l'habileté de ses avocats à fournir un conseil commercial réactif basé sur une connaissance approfondie du secteur.

A propos de CMS DeBacker

CMS DeBacker est implanté à Bruxelles, à Anvers et à Luxembourg. Ses équipes comptent près de 90 avocats, dont 24 associés. CMS DeBacker traite l'ensemble des questions juridiques et fiscales de ses clients, en Belgique, au Luxembourg et partout en Europe.

www.cms-db.com

A propos de CMS

CMS DeBacker est membre de CMS, l'organisation de cabinets d'avocats européens offrant aux entreprises un éventail complet de services juridiques et fiscaux en Europe et dans le reste du monde. Créée en 1999, CMS regroupe 9 cabinets européens occupant plus de 2.800 avocats et s'appuie sur l'excellence des 54 implantations dont elle dispose dans 29 juridictions. Ses quartiers généraux sont établis à Francfort, en Allemagne.

CMS est actuellement composée des cabinets d'avocats suivants : CMS Bureau Francis Lefebvre (France) – CMS Cameron McKenna (Grande-Bretagne) – CMS Derks Star Busmann (Pays-Bas) – CMS von Erlach Enrici (Suisse) – CMS Hasche Sigle (Allemagne) – CMS Reich-Rohrwig Hainz (Autriche) – CMS Adonnino Ascoli & Cavasola Scamoni (Italie) - CMS Albiñana & Suárez de Lezo (Espagne).

www.cmslegal.com