

COMMUNIQUE DE PRESSE

CMS DeBacker SCRL
Chaussée de La Hulpe 178
1170 Bruxelles
Belgique

Jérémy Vanderest
PR & Communications Officer

T +32 2 674 85 61
E jeremy.vanderest@cms-db.com

cms.law

Date	24 octobre 2016
Page	1 de 3
Sujet	CMS European Deal Point Study 2016

CMS European Real Estate Deal Point Study 2016 :

Les contrats favorables aux vendeurs atteignent des niveaux records en Europe

- *Forte demande pour les immeubles de bureaux et commerciaux*
- *Recours accru aux contrats assortis d'un plafond de responsabilité et délais de prescription plus courts pour les vendeurs*
- *Hausse du nombre d'investisseurs nationaux sur le marché européen de l'immobilier*

Bruxelles – Le marché immobilier européen continue d'être favorable aux vendeurs. La demande soutenue et continue de biens immobiliers, sur fond de taux d'intérêt historiquement bas, a renforcé la position de négociation des vendeurs européens en 2015. C'est ce que révèle l'édition 2016 de l'étude CMS sur les transactions immobilières en Europe. Dans le cadre de cette étude, CMS a méthodiquement analysé et évalué environ 1000 contrats de vente conseillés par ses avocats dans 14 pays entre début 2010 et fin 2015.

Bruno Duquesne, responsable de la pratique Immobilier et Construction au sein de CMS en Belgique, déclare : *"L'étude donne un aperçu complet et détaillé des développements récents au sein du marché immobilier et vise à aider les vendeurs et les acheteurs dans leur préparation à la négociation des contrats."*

Une demande élevée de biens immobiliers dans les agglomérations européennes

Le volume de transactions d'immeubles de bureaux a encore progressé en 2015, gagnant quatre points de pourcentage au cours des deux dernières années pour atteindre 42% de la totalité des transactions analysées. La proportion d'immeubles commerciaux a également augmenté en glissement annuel, passant de 13 à 19% globalement. Cette progression a été essentiellement portée par des niveaux élevés de dépenses nationales et par un climat de consommation au beau fixe dans plusieurs pays européens. La demande concernait principalement les centres commerciaux, les parcs d'activité commerciale et les grands magasins urbains. L'immobilier logistique est la seule catégorie en baisse, passant de 18 à 11% en 2015, bien que ce chiffre reste nettement supérieur à ceux enregistrés entre 2010 et 2013. Le volume de transactions résidentielles, en revanche, est resté relativement stable en 2015 par rapport aux années précédentes, à 17%.

Pierre-Axel Chabot, avocat associé au sein du département Immobilier et Construction de CMS en Belgique, explique : *“L'étude met en évidence des disparités entre les régions européennes en ce qui concerne les différentes classes d'actifs : tandis que les bureaux sont au sommet des parts de marché dans les pays germanophones avec 42% des transactions, la logistique occupe le sommet de la liste des transactions dans les pays d'Europe orientale avec 39%; dans les pays d'Europe occidentale, les bureaux représentent 39% des parts de marché, l'immobilier commercial 24% et la logistique 15%.”*

Le nombre de transactions concernant des biens individuels a également progressé en glissement annuel, passant de 70% de l'ensemble des transactions immobilières analysées en 2014 à 78% en 2015. Cette hausse s'explique en partie par l'augmentation de la demande de propriétés de premier plan, souvent vendues individuellement même lorsqu'elles appartiennent à un portefeuille immobilier.

Les contrats de vente de biens immobiliers bénéficient aux vendeurs

Dans 65% des cas analysés, les vendeurs ont pu négocier et définir des plafonds de responsabilité dans les contrats de vente signés en 2015. En 2010, le volume d'opérations assorties d'un plafond maximal de responsabilité contractuelle était de 25% seulement. La part des transactions assorties de clauses favorables au vendeur prévoyant un seuil global ou un montant minimum de préjudice en deçà desquels l'acquéreur ne peut prétendre à aucune indemnité (clause *de minimis* et *basket clause*) a également augmenté. En 2015, on constate en outre un recours accru à des contrats assortis de délais de prescription raccourcis au cours desquels les acquéreurs sont habilités à faire une demande d'indemnisation. Ces résultats indiquent que les contrats de vente conclus en 2015 étaient davantage favorables aux vendeurs.

Les acheteurs nationaux investissent davantage

Les investisseurs nationaux ont joué un rôle plus important sur le marché immobilier européen en 2015. Alors que les acheteurs étrangers investissaient plus que les acheteurs nationaux en 2014, respectivement 53% contre 47%, la tendance s'est inversée l'an passé. Ainsi, en 2015, 53% des acheteurs en Europe étaient des investisseurs nationaux et 47% des acheteurs étrangers.

– FIN –

Contact :

Jérémy Vanderest,
PR & Communications Officer
T +32 2 674 85 61
E jeremy.vanderest@cms-db.com

NOTE AUX REDACTEURS

CMS en Belgique et au Luxembourg

CMS dispose de trois bureaux en Belgique et au Luxembourg. Nos équipes comptent environ 100 avocats, dont 24 associés, travaillant depuis Bruxelles, Anvers et Luxembourg. Le cabinet traite l'ensemble des questions juridiques et fiscales de ses clients, en Belgique, au Luxembourg et partout dans le monde. Pour plus d'information, visitez cms.law

CMS

Fondé en 1999, CMS est un cabinet d'avocats international offrant une gamme complète de services juridiques et figurant parmi les 10 cabinets les plus importants au monde sur base du nombre d'avocats (Am Law 2015 Global 100). Avec 61 bureaux dans 35 pays à travers le monde et plus de 3.200 avocats, CMS possède une expertise établie de longue date comme conseil d'entreprises aussi bien au niveau national qu'international. CMS agit pour un grand nombre de sociétés de Fortune 500 et de FT European 500 ainsi que pour la majorité du DAX 30. En 2015, le chiffre d'affaires total s'élevait à 1,01 milliard d'euros.

CMS offre un large éventail d'expertises dans 19 pratiques et secteurs y compris, le corporate/M&A, l'énergie, les fonds d'investissements, les sciences de la vie/la pharmaceutique, le TMT, le fiscal, la banque et la finance, le commercial, la concurrence et le droit européen, la résolution de contentieux, le social, la propriété intellectuelle ainsi que l'immobilier & la construction.

Pour plus d'information, visitez cms.law

Bureaux de CMS et bureaux associés: Aberdeen, Alger, Amsterdam, Anvers, Barcelone, Belgrade, Berlin, Bratislava, Bristol, Bruxelles, Bucarest, Budapest, Casablanca, Cologne, Dubaï, Düsseldorf, Edinbourg, Francfort, Genève, Glasgow, Hambourg, Hong Kong, Istanbul, Kiev, Leipzig, Lisbonne, Ljubljana, Londres, Luxembourg, Lyon, Madrid, Mexico City, Milan, Moscou, Munich, Muscat, Paris, Pékin, Podgorica, Prague, Rio de Janeiro, Rome, Sarajevo, Séville, Shanghai, Sofia, Strasbourg, Stuttgart, Téhéran, Tirana, Utrecht, Vienne, Varsovie, Zagreb et Zurich.