

## ● Focus

# 85 Les dark stores : une activité en voie de disparition ?



**David GILLIG,**  
avocat au barreau de Strasbourg,  
associé de la SELARL Soler-Couteaux et Associés,  
chargé d'enseignement à la faculté de droit de  
Strasbourg

Source : E. Cazi, *Les « dark stores » sont des entrepôts : le gouvernement se rallie à la position des maires, qui veulent réguler leur implantation* : *Le Monde*, 7 sept. 2022

Ainsi que l'Atelier parisien d'urbanisme (APUR) l'a rappelé dans une étude publiée au mois de février 2022 et intitulée « Drive Pietons, Dark Kitchen, Dark Stores – Les nouvelles formes de la distribution alimentaire à Paris » ([www.apur.org/sites/default/files/drive\\_pietons\\_dark\\_kitchens\\_dark\\_stores\\_paris.pdf](http://www.apur.org/sites/default/files/drive_pietons_dark_kitchens_dark_stores_paris.pdf)), la crise sanitaire liée à la Covid-19 qui a démarré au mois de mars 2020 et les confinements successifs qui en sont résultés « ont entraîné la fermeture temporaire d'un certain nombre de commerces et accéléré les changements dans les comportements d'achat » en France. Toujours selon l'APUR, les courses alimentaires livrées à domicile auraient progressé de 45 % en 2020.

En particulier, les entreprises spécialisées dans l'exploitation de locaux où sont stockés des produits alimentaires et de grande consommation qui peuvent être commandés en ligne et livrés à domicile dans des délais très courts, de l'ordre d'une dizaine de minutes, ont tiré profit de cette situation de crise sanitaire. Ces locaux, appelés dark stores ou « magasins aveugles » ou encore « magasins fantômes » constituent la forme émergente du « quick commerce », même s'il s'agit d'une activité très marginale en France (le chiffre d'affaires entre le mois de juillet 2021 et le mois de juillet 2022 est estimé à 224 M€, soit le volume d'activités d'un gros hypermarché, selon la société d'études IRI). Ce phénomène est encore essentiellement parisien. Ainsi, au mois de janvier 2022, plus de 80 dark stores appartenant à une dizaine d'enseignes (telles que Getir, Gorillas, Flink, Cajoo, Frichti et Zapp, notamment) ont été recensés dans la capitale et sa proche banlieue. Cette nouvelle forme de commerce se développe également dans des grandes villes comme Lyon, Nantes ou encore Bordeaux, souvent dans l'hypercentre, à proximité des quartiers résidentiels. Elle génère d'importantes nuisances pour les riverains, décrites dans l'étude précitée de l'APUR mais également dans la presse (*R. Lardeur, À Bordeaux, les riverains en colère contre un « dark store »* : [www.lefigaro.fr/actualite-france/a-bordeaux-les-riverains-en-colere-contre-un-dark-store-20220912](http://www.lefigaro.fr/actualite-france/a-bordeaux-les-riverains-en-colere-contre-un-dark-store-20220912). – *I. Alves-Chaineaud, À Bordeaux, les « darkstores » sont le cauchemar des riverains* : [www.francebleu.fr/infos/economie-sociale/a-bordeaux-les-darkstores-sont-le-cauchemar-des-riverains-1662620066](http://www.francebleu.fr/infos/economie-sociale/a-bordeaux-les-darkstores-sont-le-cauchemar-des-riverains-1662620066)).

Dans la mesure où, en outre, leur implantation est susceptible de concurrencer de manière agressive les commerçants déjà installés en hypercentre et d'entraîner des problèmes d'encombrement de l'espace public avec les vélos et les scooters, plusieurs maires de grandes villes (Lille, Marseille, Bordeaux, Strasbourg ou encore Paris...) se sont exprimés contre la présence des dark stores au cœur des centres-villes. Ces élus locaux ont écrit au cours de l'été 2022 à la Première ministre pour lui faire part de leur souhait de disposer « des moyens juridiques de les réguler et de lutter contre toutes les externalités négatives » que ces activités nouvelles produisent.

Pourtant, dès le mois de mars 2022, le Gouvernement a mis à leur disposition un guide clarifiant les règles applicables au quick commerce en matière d'urbanisme, sous la forme d'une instruction relative aux modalités de régulation des dark stores ([www.cohesion-territoires.gouv.fr/un-guide-des-regles-applicables-aux-dark-stores-pour-les-elus-locaux](http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/un-guide-des-regles-applicables-aux-dark-stores-pour-les-elus-locaux). – *Pour un commentaire de cette instruction ministérielle*, V. M.-A. Renaux, *Illustration de l'inadaptation des régimes actuels d'autorisation administrative aux ventes numériques* :

*Constr.-Urb. 2022, comm. 65*). Plus précisément, il s'est agi pour l'exécutif de clarifier dans une fiche technique le cadre juridique des dark stores afin de leur « permettre de se développer dans de bonnes conditions, en préservant l'animation des rues commerçantes dans certains cas ou la tranquillité des riverains dans d'autres et en accord avec la stratégie des collectivités concernées en matière d'aménagement de l'espace et E-commerce » (V. communiqué de presse du Gouvernement, 17 mars 2022, n° 2190 : [www.cohesion-territoires.gouv.fr/un-guide-des-regles-applicables-aux-dark-stores-pour-les-elus-locaux](http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/un-guide-des-regles-applicables-aux-dark-stores-pour-les-elus-locaux)).

Cette fiche technique précise le cadre juridique dans lequel s'insère le quick commerce afin de faciliter l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme portant sur des projets d'installation de dark stores au regard des règles définies par le PLU.

Tout d'abord, en termes de destinations et sous-destinations des constructions telles qu'elles sont fixées par les articles L. 151-27 et L. 151-28 du Code de l'urbanisme, le Gouvernement distingue selon que les locaux comportent ou non un comptoir de retrait de marchandises pour la clientèle avec des horaires d'ouverture habituels correspondant à ceux d'un commerce alimentaire. Dans le premier cas, l'activité exploitée dans le local entre dans la destination *Commerces et activités de service*, et dans la sous-destination *Artisanat et commerce de détail*, quand bien même l'activité de livraison resterait prédominante. Dans le second cas, où le local n'est pas destiné à l'accueil d'une clientèle ou à la vente de biens directe à une clientèle parce que le consommateur effectue ses achats en ligne et se fait livrer à domicile, l'activité correspond à la destination *Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire* et à la sous-destination *Entrepôt*. En effet, on est en présence d'une construction « destinée au stockage des biens ou à la logistique » au sens de l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu. Il s'agit ainsi d'assurer uniquement le stockage ou l'entreposage de produits destinés à la préparation de commandes dans des centres de distributions gérés comme des entrepôts de logistique sans réception directe de clientèle mais uniquement de prestataires.

Ensuite, l'instruction ministérielle rappelle qu'au nombre des outils réglementaires permettant de réguler l'implantation des dark stores figure essentiellement le PLU. D'une part, le règlement de ce document d'urbanisme peut interdire ou soumettre à conditions particulières certains types d'activités et constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations, dont bien évidemment les entrepôts (*C. urb.*, art. R. 151-30 et R. 151-33). D'autre part, il peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment au travers des commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif (*C. urb.*, art. L. 151-16), notamment afin de lutter contre la transformation de commerces traditionnels en dark stores. L'instruction ministérielle conclut que le cadre législatif actuel donne une série d'outils à la main des exécutifs locaux qui leur permettent de réguler l'implantation de dark stores.

À compter du 6 juillet 2022, les services du ministère du Commerce et du ministère de la Ville ont procédé à des consultations « pour réglementer dans les plans locaux d'urbanisme l'implantation des dark stores dans les villes et éviter les nuisances qu'ils causent aux habitants, tout en permettant à ceux-ci l'accès à un service de livraison rapide » (V. <https://presse.economie.gouv.fr/01-09-2022-invitation-presse-dark-stores-olivia-gregoire-et-olivier-klein-poursuivent-la-consultation-et-reunissent-les-associations-delus-et-les-metropoles-le-mard/>). Un projet de décret et d'arrêté a été soumis aux représentants des villes et des métropoles, mais ces textes ont

donné lieu à une levée de boucliers des élus locaux. Ces derniers ont considéré que le Gouvernement tentait de « *légaliser de fait les Dark stores* ». C'est dans ce contexte que M<sup>me</sup> Olivia Grégoire et M. Olivier Klein ont réuni le 6 septembre 2022 les associations d'élus, les élus des villes et les métropoles concernées par l'implantation de dark stores. Le débat a porté principalement sur le statut juridique de cette activité (<https://presse.economie.gouv.fr/06-09-2022-concertation-dark-stores-un-consensus-avec-les-elus-a-ete-trouve-par-le-gouvernement/>).

Contrairement à la doctrine exprimée dans l'instruction ministérielle publiée au mois de mars 2022, le Gouvernement considère désormais que les dark stores constituent, au plan du droit de l'urbanisme, des entrepôts, même lorsqu'ils disposent d'un point de retrait. Ce consensus trouvé avec les élus locaux est de nature à apaiser les tensions avec ces derniers. Un projet d'arrêté serait déjà en cours de rédaction afin de mettre un terme définitif au flou juridique existant ([www.lepoint.fr/societe/les-dark-stores-sont-bien-des-entrepots-tranche-le-gouvernement-06-09-2022-2488904\\_23.php](http://www.lepoint.fr/societe/les-dark-stores-sont-bien-des-entrepots-tranche-le-gouvernement-06-09-2022-2488904_23.php)).

La presse s'est fait largement l'écho de cette mise au point. Comme certains ont pu l'écrire, les dark stores ont « *perdu le match face aux collectivités locales* ». En effet, leur intégration dans la sous-destination *Entrepôt* permettra de freiner la prolifération des dark stores dans les centres-villes où le règlement du PLU interdit fréquemment ce type d'activités. Pour autant, et comme l'a souligné M<sup>me</sup> Olivia Grégoire, « *ce n'est pas la fin des Dark Stores* » ([www.leprogres.fr/economie/2022/09/06/le-gouvernement-poursuit-ses-concertations-pour-aboutir-a-une-reglementation-des-dark-stores](http://www.leprogres.fr/economie/2022/09/06/le-gouvernement-poursuit-ses-concertations-pour-aboutir-a-une-reglementation-des-dark-stores)). Tout d'abord, ces derniers pourront s'implanter dans les

zones où le PLU ne prohibe pas leur implantation. Ensuite, et contrairement à ce qui a été indiqué par plusieurs médias, même considérés en termes de sous-destination comme des entrepôts et non comme du commerce de détails, les dark stores déjà existants ne pourront pas être contraints de fermer alors même que le PLU interdirait ce type d'activités. Sans doute est-il exact que l'article L. 610-1 du Code de l'urbanisme réprime la violation des dispositions du PLU. Ainsi, il a été jugé que se rend coupable du délit d'utilisation du sol en méconnaissance des lois et règlements, le prévenu qui fait stationner en permanence un mobile home reposant sur un socle en béton en violation du POS qui interdit ce type d'occupation du sol (*CA Rouen, ch. corr., 28 mai 2001, n° 01/00078 : JurisData n° 2001-172739. – V. également Cass. crim., 4 oct. 2005, n° 04-84.766. – Cass. crim., 26 juin 2018, n° 17-84.454 : JurisData n° 2018-011214*). Toutefois, la Cour de cassation a eu l'occasion de préciser à plusieurs reprises que l'entrée en vigueur d'une nouvelle réglementation d'urbanisme ne peut avoir pour conséquence de rendre illicite l'exécution de travaux entrepris en conformité avec les anciennes dispositions (*Cass. crim., 20 mars 1996 : Bull. crim. n° 125 ; Dr. pén. 1996, comm. 165, note J.-H. Robert ; Rev. sc. crim. 1997, p. 98, obs. B. Bouloc. – Cass. crim., 5 déc. 2017, n° 17-80.412 : JurisData n° 2017-024794 ; Dr. pén. 2018, comm. 30, note J.-H. Robert*). Les dark stores n'ont donc pas vocation à disparaître du paysage urbain, mais il est à peu près certain que leur développement dans les centres-villes est très fortement compromis (sauf si l'arrêté qui sera prochainement pris pour les réguler fait l'objet d'une annulation contentieuse à la suite d'une saisine du juge administratif par un ou plusieurs des acteurs du quick commerce).

## ● Veille

### À L'ASSEMBLÉE NATIONALE

#### 86 Démolition des constructions illégales

Source : Question ministérielle n° 1281 : JOAN Q 13 sept. 2022, p. 4034

Le ministère chargé de l'Urbanisme vient d'être saisi d'une question d'un parlementaire attirant son attention sur « *les conséquences et l'interprétation de l'arrêt de la Cour européenne des droits de l'homme n° 27013/07 du 17 octobre 2013* ». Selon ce parlementaire, « *cet arrêt de la CEDH dont la Cour de cassation tire les conséquences vient affirmer la primauté du droit à la vie familiale dans le cadre des règles d'urbanisme, des injonctions et jugements de démolition en cas de construction abusives et illégales* ».

Cette analyse de la jurisprudence n'est toutefois pas exacte.

En effet, l'article 8 de la Convention européenne de sauvegarde des libertés fondamentales et des droits de l'Homme garantit à toute personne le droit au respect de sa vie privée et familiale, de son domicile et de sa correspondance et prévoit qu'il ne peut y avoir une ingérence dans l'exercice de ce droit que si elle est prévue par la loi et qu'elle est nécessaire, dans une société démocratique, à un certain nombre d'objectifs.

Dans un arrêt de 2013, la Cour européenne des droits de l'Homme a considéré que les requérants n'avaient pas bénéficié, dans le cadre de la procédure d'expulsion ordonnée à leur encontre, d'un examen de la proportionnalité de l'ingérence dans leur droit au respect de leur vie privée et familiale et de leur domicile conforme aux exigences de l'article 8 de la Convention (CEDH, 17 oct. 2013, n° 27013/07, *Winterstein et a. c/ France*, pts 155, 156 et 158).

S'inscrivant dans cette lignée jurisprudentielle, la Cour de cassation a jugé en 2015 que prive sa décision de base légale la cour d'appel qui, ayant retenu l'existence d'un trouble manifestement illicite, ordonne l'enlèvement d'ouvrages et de caravanes installés sur un terrain en violation du PLU, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si les mesures ordonnées étaient proportionnées au regard du droit au respect de la vie privée et familiale et du domicile des propriétaires du terrain et de ces équipements, garanti par l'article 8 de la Convention de sauvegarde des droits de l'Homme et des libertés

fondamentales (*Cass. 3<sup>e</sup> civ., 17 déc. 2015, n° 14-22.095 : JurisData n° 2015-028310 ; JCP G 2016, 189, note P.-Y. Gautier*).

Cela ne signifie toutefois pas que la démolition d'un bâtiment édifié sans autorisation d'urbanisme ne peut pas être légalement ordonnée par le juge civil. Ainsi, la Cour de cassation a jugé en 2020 qu'ayant retenu qu'il existait un besoin social impérieux de préserver la sécurité des personnes exposées à un risque naturel d'inondation et d'éviter toute construction nouvelle ou reconstruction à l'intérieur des zones inondables soumises aux aléas les plus forts, une cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante sur le caractère disproportionné, au regard de la situation familiale et financière de l'occupant, d'une mesure de démolition d'un immeuble édifié sans permis de construire, a légalement justifié sa décision d'ordonner la démolition (*Cass. 3<sup>e</sup> civ., 16 janv. 2020, n° 19-13.645 : JurisData n° 2020-000371 ; Constr.-Urb. 2020, comm. 37, note P. Cornille*).

David GILLIG

### JURISPRUDENCE

#### 87 La faillite du vendeur ne justifie pas la limitation du droit de déduction de la TVA payée en amont par l'acquéreur d'un bien immobilier

Source : CJUE, 2<sup>e</sup> ch., 15 sept. 2022, aff. C-227/21, HA.EN

Dans un arrêt du 15 septembre 2022, la CJUE juge contraire au droit de l'Union européenne une pratique administrative fiscale nationale privant les assujettis ayant acquis un bien immobilier auprès d'un vendeur postérieurement déclaré en faillite de leur droit de déduction de TVA, en l'absence d'une fraude ou abus de droit.

Dans l'affaire jugée, une société lituanienne a été contrainte de racheter un immeuble, dans le cadre d'une procédure d'enchères. Elle a déduit la TVA afférente à cette acquisition, puis le vendeur a été déclaré en faillite.

L'administration fiscale lituanienne a rejeté la demande de remboursement de TVA de la société acquéreuse au motif que