

## A LA UNE

DIU20101 **Dark stores : le sage dénouement**

• CE, 6<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> ch. réunies, 23 mars 2023, n° 468360 : Lebon

**Les dark stores constituent des entrepôts et non des commerces au sens du plan local d'urbanisme de la ville de Paris. Ainsi, leur installation en lieu et place d'un commerce s'analyse comme un changement de destination du local qui doit être précédé d'une déclaration préalable.**

L'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme précise que les constructions peuvent relever de cinq destinations : exploitation agricole et forestière, habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, et autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire. Les changements d'une destination à l'autre d'une construction sont soumis à déclaration préalable, conformément à l'article R. 421-17 du Code de l'urbanisme. Les PLU des communes prévoient les définitions de ces destinations et les locaux et activités y correspondant.

En l'espèce, des *dark stores*, locaux dans lesquels étaient entreposées des marchandises commandées par internet, puis récupérées directement ou livrées par des coursiers à vélo, s'étaient implantés dans le centre-ville de Paris, dans des locaux initialement utilisés par des commerces. Or la ville de Paris prévoyait dans son PLU que la destination de commerce était applicable, notamment aux « constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ». La sous-destination d'entrepôt, quant à elle, relevant de la destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, était applicable aux « constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique ». Considérant que les *dark stores* relevaient de la qualification d'entrepôt, qu'aucune déclaration préalable n'avait été réalisée et que le PLU de la commune s'opposait à la présence d'entrepôt en rez-de-chaussée, la ville de Paris avait demandé aux sociétés exploitantes de restituer les locaux dans leur état d'origine. Lesdites sociétés se sont opposées à cette décision de la commune, arguant que ces locaux n'avaient en réalité pas perdu leur destination commerciale, considérant, selon elles, qu'ils étaient notamment destinés à la vente directe.

L'enjeu, face à la nature éventuellement hybride de ces *dark stores* était donc celui de leur qualification, pour déterminer leur régime d'autorisation applicable, ou non.

Dans cette décision, le Conseil d'État a considéré sans grande surprise que les *dark stores* relevaient de la destination « entrepôt », dès lors que la vente n'était pas effectuée de manière directe. Par conséquent, leur installation en lieu et place d'un commerce devait être précédée d'une déclaration préalable. Les juges confirment ici le décret du 22 mars 2023 (D. n° 2023-195, 22 mars 2023) précisant la sous-destination « entrepôt ». Ainsi les points permanents de livraison ou de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique ont été ajoutés comme faisant partie de cette sous-destination. La décision du Conseil d'État confirme donc la nature des *dark stores* fixée par le décret du 22 mars.

Cette décision entraîne des conséquences particulières concernant les règles protectrices du bail commercial. En effet, cette qualification d'entrepôt fait perdre la qualification de locataires commerciaux aux *dark stores*. Ainsi, il ne sera plus nécessaire pour le bailleur, *a priori*, de passer par un bail commercial pour ces locaux.

*Louise Maurouard*, doctorante contractuelle chargée d'une mission d'enseignement à Aix-Marseille université, membre du GREDDIAUC (EA 3786)

## SOMMAIRE

## ► BAUX

- Droit de préemption subsidiaire : aucune commission d'agence n'est due par le locataire **2**
- Procédure administrative d'expulsion des squatteurs : l'article 38 de la loi du 5 mars 2007 est conforme à la Constitution... sous une réserve d'interprétation **2**
- Les effets de l'exercice du droit d'option du locataire commercial **2**
- Le point de départ du délai du préavis applicable au congé triennal délivré par lettre recommandée avec demande d'avis de réception **3**

## ► COPROPRIÉTÉ

- Indemnisation de la dépréciation des parties privatives en cas d'expropriation **4**
- Ravalement affectant les parties privatives **4**

## ► DOMAINE PUBLIC

- La police des bâtiments menaçant ruine s'applique aussi aux dépendances du domaine public ! **5**

## ► EXPROPRIATION

- Quels droits pour les anciens propriétaires d'un terrain agricole exproprié ? **5**

## ► FISCALITÉ

- Location meublée professionnelle et SCI soumise à l'impôt sur les sociétés **6**
- Droits d'enregistrement **6**

## ► RURAL

- Précisions sur la nature du délai pour demander l'indemnisation des améliorations culturelles **7**

## ► URBANISME

- La saturation visuelle des projets éoliens : un inconvénient sur la commodité du voisinage et non sur la salubrité publique **7**

## Directeurs scientifiques :

Jean-Louis Bergel, Sophie Lambert  
Laetitia Tranchant

Directeur de la publication : Bruno Vergé

## Responsable de rédaction : Gaëlle Guérin

Conseil scientifique : Jérôme Trémeau,  
Béatrice Vial-Pedroletti - Rédigé par le GREDDIAUC  
EA 3786 Aix-Marseille université