MÉMENTO DU DOSSIER · DOCUMENT DE TRAVAIL

Le 32-34 rue Robert Witchitz

Un ensemble immobilier de **3 673 m²** pris à bail par deux sociétés, **interdit d'accueillir du public** depuis le 14 janvier 2026, et autorisé par son permis de construire pour un usage **industriel**.

> La halle a été **restituée à son terme, le 30 juin 2026**, procès-verbal contradictoire à l'appui. **Seul le bail du bâtiment subsiste** — neuf ans fermes jusqu'au 1er janvier 2034.

LES PRENEURS

ARTISTE FORMATION — le bâtiment, RDC à R+3, 1 620 m²
bail commercial 9 ans du 19/12/2024

EURÊKA 34 — halle, 2 053 m²
bail dérogatoire 12 mois du 24/06/2025

LE BAILLEUR

SCI M2P WITCHITZ
RCS Bobigny 898 911 490 · capital 1 000 €
17-19 rue de la Nouvelle France, 93100 Montreuil
M. Pierre MANNES, cogérant
acquisition Me LEROY, 07/10/2021

Établi pour l'entretien avec le conseil juridique du preneur. **Couvert par le secret professionnel.**
Chaque affirmation renvoie à sa pièce cotée : `A-01 p. 3`. Aucune référence juridique non contrôlée n'y figure — voir la page 15.

Version
2026-09-04 06h20

OUVERTURE

L'affaire en une page

Le preneur exploite depuis janvier 2025 un bâtiment de bureaux transformé en centre de formation, puis depuis juillet 2025 une halle de 2 053 m² destinée à l'événementiel et au tournage. **Les deux locaux sont pris au même bailleur, sur la même parcelle, sous deux baux distincts.**

Le **14 janvier 2026**, la sous-commission départementale de sécurité constate que l'ensemble reçoit du public sans y être autorisé et dresse le procès-verbal n° 2026-006 C-02. L'exploitation événementielle s'arrête ce jour-là et n'a jamais repris. Le **17 août 2026**, le maire d'Ivry écrit au bailleur : *« je vous rappelle que vous n'êtes pas autorisé à exploiter ce lieu en Établissement Recevant du Public »* C-04.

Entre-temps, le bail de la halle est allé à son terme et n'a pas été poursuivi. Les clés ont été remises le **30 juin 2026**, un procès-verbal de restitution a été établi contradictoirement, et l'accès n'est plus possible que sur autorisation expresse du bailleur, **en location à la journée** — c'est sous ce régime que les tournages continuent. **Seul le bail du bâtiment subsiste**, et il court en ferme jusqu'au 1er janvier 2034.

733 050 €
versés au bailleur en 41 virements, dont 63 150 € de dépôt de garantie

436 644 €
investis dans le site par le preneur, 144 mouvements, 23 fournisseurs

284 751 €
encaissés auprès de tiers par le site sur 23 mois

Ce que le dossier a révélé, et qui n'était pas connu au départ

1. **Le bailleur savait.** Quatorze éléments datés l'établissent, dont **six antérieurs au bail** — parmi lesquels la notice de sécurité que **son propre architecte** a rédigée pour son compte en mars 2022, qui recense le seul ERP du site : l'accueil clients de son garage, type M, 5e catégorie, 20 personnes D-04 p. 3-4.
2. **Les deux baux ne disent pas la même chose.** Le bail du bâtiment contient deux déclarations de conformité du bailleur ; le bail de la halle, signé six mois plus tard sur le même modèle, **les a supprimées**, et remplace le *maintien* des autorisations par leur *obtention*. Le dol est caractérisable sur le premier, pas sur le second.
3. **Le permis dit ce que le bâtiment a le droit d'être** : industrie 4 343 m², artisanat 1 457 m², commerce 103 m², **équipements d'intérêt collectif : 0 m²** D-03 p. 6. Or l'enseignement et les salles de spectacles relèvent l'un et l'autre de cette destination à zéro.
4. **Le sol est pollué et la compatibilité sanitaire n'est attestée que pour un garage automobile** E-01.

La position du preneur, arrêtée le 1er septembre 2026

Rester, payer le prix de l'état réel du bien, et obtenir l'autorisation d'exploiter **avec** le bailleur. La nullité du bail n'est pas l'objectif : c'est la mesure du risque d'en face. Elle est acquise à la prescription jusqu'en janvier 2031.

Ce qui est demandé au conseil

Dix questions, en page 14. Les trois premières décident du reste : peut-on **invoquer le dol sur le bail du bâtiment sans faire tomber le cautionnement** qui nous engage sur la halle ? La **mise en demeure du 4 juin 2026**, qui poursuit Artiste Formation comme caution solidaire d'Eurêka 34 G-02, appelle-t-elle une réponse immédiate ? Et l'article 5 du bail permet-il d'**appeler les neuf mois de franchise** aujourd'hui ?

LE DÉCOR

Un bâtiment, trois exploitations, un seul groupement

La difficulté première du dossier est qu'il n'y a pas un local, mais trois — dont un appartient au bailleur lui-même.

PARCELLE AR 132 · 9 395 M² · ZAC IVRY CONFLUENCES · OIN ORLY-RUNGIS-SEINE AMONT

LE BAILLEUR EXPLOITE

Le garage

MANNESFRANCE · réparation automobile

Déjà classé ERP — type M, 5e cat., 20 personnes.
Un dossier d'aménagement lui a été réclamé en 2022 ; il n'a jamais été fourni.

EURÊKA 34 · BAIL CLOS LE 30/06/2026

La halle · 2 053 m²

RESTITUÉE — CLÉS REMISES

Événementiel, tournage, entreposage.
Livrée **brute, avec attentes pour les fluides et l'électricité**. Ni eau, ni électricité de puissance, ni chauffage — le bail écarte lui-même le DPE pour ce motif.

C'est elle qui pèse la 1re catégorie.
Depuis le 1er juillet 2026, l'accès n'est possible que **sur autorisation expresse du bailleur, en location à la journée**.

ARTISTE FORMATION · BAIL DU 19/12/2024

Le bâtiment · 1 620 m²

QUATRE NIVEAUX — RDC À R+3

Centre de formation.
RDC 245 · R+1 465 · R+2 465 · R+3 445 m².
Type R, salles de moins de 300 m², 84 personnes — 5e catégorie au plus. 1er et 3e étages sous le code du travail.

Groupement d'exploitations — article GN 2 du règlement de sécurité

Les trois sont classés ensemble. Le classement en **1re catégorie, effectif 2 788**, résulte de leur addition, présentée à l'administration **par le dossier du pétitionnaire — c'est-à-dire du bailleur**.

La conséquence pratique, et elle est décisive

Artiste Formation, prise seule, relève d'un ERP de **5e catégorie** — le régime le plus léger. C'est le groupement qui la fait basculer. Sur les **18 observations** de la sous-commission, **2 seulement** visent les aménagements d'Artiste Formation (n° 15 et 16 : deux cheminements d'évacuation à redessiner). Six visent le dossier déposé en mairie, sept la halle, trois la structure même du bâtiment. **L'arrêt d'Artiste Formation n'est pas causé par Artiste Formation.**

LES 18 OBSERVATIONS DE LA SOUS-COMMISSION DU 29 JUIN 2026	NOMBRE	QUI DOIT LES LEVER
Dossier déposé en mairie 01 · 02 · 03 · 10 · 12 · 13	6	Le pétitionnaire — le bailleur
La halle 04 · 05 · 06 · 07 · 08 · 14 · 18	7	Bailleur et preneur de la halle
Structure du bâtiment 09 stabilité au feu · 11 portes d'escaliers · 17 local en cage	3	Le bailleur — gros œuvre et communs
Aménagements d'Artiste Formation 15 · 16	**2**	**Le preneur**

LE POINT DE MÉTHODE LE PLUS IMPORTANT DU DOSSIER

Les deux baux ne disent pas la même chose

Même modèle, même bailleur, même bâtiment, article 3 identique mot pour mot sur vingt lignes. Quatre différences — toutes dans le même sens.

CLAUSE	BAIL ARTISTE FORMATION — 19/12/2024 A-01	BAIL HALLE — 24/06/2025 A-02
Article 1 conformité	PRÉSENTE *« le Bailleur déclare de son côté que **les Locaux sont conformes à la réglementation qui leur est applicable** »* p. 2	SUPPRIMÉE
Article 3 urbanisme	PRÉSENTE *« le Bailleur déclare que **la destination urbanistique permet au Preneur d'exercer ces activités** »* p. 3	SUPPRIMÉE
Article 3 autorisations	« fera son affaire personnelle du **MAINTIEN** de toutes les autorisations administratives » p. 3	« fera son affaire personnelle de l'**OBTENTION** de toute autorisation administrative » p. 2
État des risques et pollutions	ANNEXÉ et **contresigné** par le preneur, avec paraphes p. 64-75	ABSENT annoncé « Annexe 3 » en dernière page, matériellement absent du PDF signé

On ne maintient pas ce qui n'existe pas

La clause de *maintien* n'est pas une exonération du bailleur. Lue avec les deux déclarations qui l'entourent — l'acte s'interprète par la cohérence de ses clauses, et les contrats concourant à une même opération s'interprètent l'un par l'autre (art. 1189 c. civ.) — **c'est une troisième déclaration : elle affirme que les autorisations existent.** Faute d'objet existant, la prestation mise à la charge du preneur est indéterminable (art. 1163 c. civ.).

Ce qui s'est passé entre les deux signatures

19-20 déc. 2024 — **Signature du bail Artiste Formation. Le mot est maintien.**

9 mai 2025 — Interrogé sur l'existence d'un ERP, le bailleur répond : *« c'est une démarche administrative (cerfa) à faire auprès de la mairie »*. Deux minutes plus tard : *« il faut absolument signer le bail avant le 23 »*.

15 mai 2025 — **La mairie d'Ivry répond : c'est un « local de stockage ». Il faut une déclaration préalable de changement de destination, puis une demande d'aménager. Instruction : quatre mois.**

24 juin 2025 — **Signature du bail de la halle. Le mot est devenu obtention, et les deux déclarations ont disparu.**

La limite, à dire au conseil avant qu'il ne la trouve

Nous ne savons pas **qui** a rédigé ce changement, ni sur instruction de qui. C'est un indice fort, ce n'est pas une preuve. Ce qui manque et qu'il faut demander : **les projets successifs des deux baux et les échanges de rédaction** avec le cabinet intermédiaire (GROUPE JLV / IMMPROVE, ex-EVOLIS — honoraires de 30 % du loyer annuel HT HC, art. 11 du bail).

LES FAITS

Chronologie, 2021 → 2026

Les points rouges sont ceux qu'aucune discussion ne peut déplacer.

7 oct. 2021	La SCI M2P WITCHITZ acquiert l'ensemble (Me LEROY). Elle opte pour la TVA le 15 septembre A-05.
30 sept. 2021	Diagnostic de pollution SEMOFI C21-15498, réalisé pour l'aménageur SADEV 94.
mars 2022	**L'architecte du bailleur rédige la notice de sécurité du permis : le seul ERP du site est l'accueil clients du garage — type M, 5e catégorie, 20 personnes.** Aucun texte de type R, L, N ou P nulle part D-04.
14 avr. 2022	Attestation ATTES de gestion de la pollution E-01. Usage retenu : garage automobile.
15 avr. 2022	Dépôt du permis de construire. **Équipements d'intérêt collectif : 0 m²** D-03.
16 juil. 2022	**Avis BSPP n° IVR 348 / A-2022-012707 : un dossier d'aménagement est réclamé pour le garage. « Cette demande n'a pas été suivie d'effet par le pétitionnaire » — le PV de 2026 le cite lui-même en référence C-02 p. 2. Trente mois avant l'entrée dans les lieux.**
15 août 2022	Permis n° 094 041 22 01019 **accordé tacitement**. Modificatif M01 le 09/05/2023, M02 déposé le 06/12/2023, avis favorable de la mairie le 11/01/2024, accord de l'ABF assorti de prescriptions le 15/01/2024. **Aucune démarche d'urbanisme postérieure à janvier 2024 ne figure au dossier transmis.**
6 → 20 déc. 2024	Négociation du bail Artiste Formation : fiche commerciale, visite le 09/12, lettre d'intention, contre-offre manuscrite le 11/12, projet de bail le 16/12 B-01 → B-04. **Zéro mention de l'ERP dans toute la chaîne.**
19-20 déc. 2024	**Signature du bail Artiste Formation** — 9 ans fermes, 252 600 € HT/an A-01. **Dépôt de garantie 63 150 €. Le même soir à 17h42, ÉVEIL GROUP se porte caution solidaire de ce bail A-06 · A-07.**
2 janv. 2025	Entrée dans les lieux. Premier appel de loyer le 1er avril 2025 F-03 — trois mois de franchise consommés.
mars → mai 2025	Le preneur découvre la question ERP : 19/03 première mention, 03/04 la cuisine du centre relève du type R, 08/05 il interroge le bailleur, 13/05 il mandate deux intervenants, **15/05 la mairie répond**.
24 juin 2025	**Signature du bail de la halle** — 12 mois fermes, 307 950 € HT/an, expiration de plein droit au 30/06/2026 A-02. **Artiste Formation y est caution solidaire.**
nov. 2025 → janv. 2026	L'exploitation événementielle démarre : **50 600 € encaissés en huit versements** pour quatre dates, dernier le 5 janvier.
27 oct. 2025	Le bailleur écrit : *« **Je vous rappelle que les halles ne sont pas ERP.** Il est de votre responsabilité de faire les démarches […] Dans la mesure où les sorties de secours sont prévues, cela ne devrait pas poser problème. »* — les sorties de secours sont précisément les griefs 6 et 7 de la sous-commission.
14 janv. 2026	**Procès-verbal n° 2026-006. Types L, P, N et R ; effectif 2 788 ; groupement GN 2. Le bailleur assiste à la visite. Neuf jours après le dernier encaissement.** C-02
23 mars → 22 mai 2026	**Les deux mois perdus.** Le dossier de demande d'aménager est prêt le 23/03. Le bailleur refuse de signer les 24 et 31/03 (*« je ne lance aucun projet ERP sans certitude sur le projet et les loyers ! »*), signe le 18/05, dépôt le 22/05. **55 600 € HT de loyer Artiste Formation courus par cette seule signature** — 124 000 € sur les deux baux.
4 juin 2026	Deux mises en demeure : loyers impayés de la halle, et **Artiste Formation appelée comme caution solidaire** G-01 · G-02.
30 juin 2026	**Le bail de la halle expire de plein droit. Les clés sont remises au terme et un procès-verbal de restitution est établi contradictoirement. Depuis, l'accès à la halle n'est possible que sur autorisation expresse du bailleur, en location à la journée** — c'est ainsi que les tournages se poursuivent.
17 août 2026	**Le maire d'Ivry s'oppose**, par courrier adressé au bailleur C-04.

URBANISME

Ce que le bâtiment a le droit d'être

*Le grief change de nature. Le problème n'est pas que le bâtiment « n'est pas ERP ». C'est qu'il est autorisé **pour autre chose**.*

Le tableau des surfaces du CERFA `D-03 p. 6, tableau 5.5`

DESTINATION APRÈS TRAVAUX	SURFACE	CE QUI EN RELÈVE
Industrie	4 343 m²	activité, entrepôt, atelier
Artisanat	1 457 m²	—
Commerce	103 m²	—
Équipements d'intérêt collectif et services publics	**0 m²**	**Établissements d'enseignement** — le centre de formation **Salles d'art et de spectacles** — la halle événementielle
Total autorisé	**5 903 m²**	

Avant travaux : bureaux 1 998 → 0 · entrepôt 4 030 → 0. Le tableau 5.6 est vide. Objet constant du permis : *« Réhabilitation d'une halle industrielle et d'un immeuble de bureau **en hôtel d'activités** ».*

Les deux activités du preneur relèvent de la même destination — celle qui est à zéro

Établissements d'enseignement et salles d'art et de spectacles sont deux sous-destinations d'une seule et même destination, « équipements d'intérêt collectif et services publics » `(art. R151-28 c. urb.)`. L'industrie, l'entrepôt et le bureau en constituent une **autre**. Passer de l'une à l'autre est un **changement de destination** : déclaration préalable obligatoire `(art. R421-17 c. urb.)`, permis si les structures porteuses ou la façade sont modifiées `(art. R421-14 c. urb.)`.

C'est exactement ce que la mairie a répondu le 15 mai 2025 — déclaration préalable de changement de destination, *puis* demande d'aménager. Elle lisait le permis.

Ce que disent les notices de son architecte

« Cellules d'activité livrées brutes (industrie) »
*« Les locaux d'activités répondront aux exigences du **Code du Travail** »*
« Garage de réparation Automobile avec une partie en ERP de type M de 5^{e} catégorie […] L'effectif cumulé est donc de 20 personnes »

Textes visés : code du travail, arrêtés du 25 juin 1980 et du 22 juin 1990. **Aucun texte de type R, L, N ou P, nulle part.**

Ce qui coupe contre nous

La clause de l'article 3 reste opposable. Un preneur *peut* déposer une déclaration préalable de changement de destination avec l'accord du propriétaire. Ne pas plaider que la clause serait inopérante par nature.

Le lot s'arrête en janvier 2024. Il ne prouve pas qu'aucune démarche n'a suivi — seulement qu'il n'y en a pas ici.

Une notice de permis n'est pas une autorisation d'exploiter. Sa force est probatoire — ce qu'il savait et déclarait — non normative.

ENVIRONNEMENT

Le sol, et l'usage pour lequel il a été déclaré compatible

Le mot « dépollution » n'apparaît nulle part dans le dossier. La pollution, elle, y est.

Le terrain est en secteur d'information sur les sols

L'état des risques et pollutions annexé au bail coche **OUI** à la case « le terrain est situé en secteur d'information sur les sols » `E-02`. Dans un rayon de 500 m : **3 SIS, 68 sites CASIAS, 4 ICPE**.

À zéro mètre : le SIS « MURE », un « atelier de traitement de surface, 32 rue Witchitz », une menuiserie à la même adresse.

> **L'argument du défaut d'information est mort.** Sur le bail du bâtiment, l'état des risques est **contresigné et paraphé** par le preneur `A-01 p. 64-75` — la formalité de l'article L125-7 du code de l'environnement est accomplie. Sur le bail de la halle en revanche, l'annexe est annoncée et **matériellement absente**.

Ce qu'il y a dans le sol

Attestation ATTES SEMOFI C22-17064 du 14 avril 2022 `E-01`, fondée sur un diagnostic de 15 sondages jusqu'à 6 m, 4 piézomètres, 3 piézairs :

- **Hydrocarbures** aux anciennes cuves de fioul de la chaufferie
- **Hydrocarbures et HAP** aux cuves extérieures, impactant les **eaux souterraines et les gaz du sol**
- **Solvants chlorés (COHV) et HAP** en plusieurs points, liés aux remblais
- Remblais de la halle, **uniquement sous la dalle** : sableux noirs **avec mâchefers**, de mauvaise qualité chimique
- Dégazage constaté *« d'une manière générale sur l'ensemble du site »*

Seul point favorable : le transfert vers l'air ambiant est jugé non significatif.

> **Le point qui compte — la compatibilité n'est attestée que pour un garage**
>
> L'attestation conclut que les mesures sont *« nécessaires et suffisantes pour garantir la compatibilité sanitaire **au regard du nouvel usage prévu par le projet** »*. Et l'usage prévu est écrit, deux fois, dans l'attestation elle-même `E-01 p. 9 et 13` et dans la notice architecturale `D-05 p. 16` :
>
> > *« le projet prévoit la réfection complète de la dalle de la halle et un aménagement des locaux du rez-de-chaussée **pour un usage de type industriel de garage automobile (identique à l'ancien usage du site)** »*
>
> **Change l'usage, l'hypothèse de l'étude tombe.** Or la sous-commission constate un établissement recevant du public de types L, P, N et R, et environ 3 000 personnes présentes dans la nuit du 31 décembre 2025. Une nouvelle analyse des risques résiduels serait nécessaire.

Les mesures de gestion mises à la charge du maître d'ouvrage — c'est-à-dire du bailleur

Purge des pollutions concentrées (cuves de fioul de la chaufferie, cuves extérieures, spots de solvants chlorés aux sondages ST14, ST23, ST24, ST28) · *« s'assurer de l'intégrité de la dalle, voire une réfection de celle-ci »* · recouvrement des terres historiques · *« étudier le taux de ventilation en fonction des espaces et des usages »* · après travaux, **suivi de la qualité chimique des eaux souterraines et des gaz du sol**.

> **La question à poser au bailleur : ces travaux ont-ils été faits, et où sont les rapports de fin de travaux et le suivi environnemental ?** Sans eux, l'attestation reste une promesse. À noter que l'attestation **existe**, ce qui exclut le vice de permis sur ce point `(art. L556-2 c. env.)` — elle est seulement hors périmètre de l'usage réel.

L'ÉLÉMENT INTENTIONNEL

Ce que le bailleur savait, et depuis quand

Quatorze éléments datés. Seuls comptent, pour faire tomber le bail du bâtiment, les six qui lui sont antérieurs.

DATE	ÉLÉMENT	PIÈCE
ANTÉRIEURS AU BAIL ARTISTE FORMATION — les seuls qui font tomber ce bail		
mars 2022	**La notice de sécurité de son propre architecte**, pour son compte : le seul ERP du site est l'accueil clients du garage, type M, 5e catégorie, 20 personnes. Il ne savait pas seulement qu'il fallait un ERP — **il savait exactement lequel existait, et donc lequel n'existait pas.** Antérieur de 2 ans et 9 mois.	D-04
16 juil. 2022	L'avis BSPP réclame un dossier d'aménagement pour le garage. *« Cette demande n'a pas été suivie d'effet par le pétitionnaire. »*	C-02
2022	**Son garage est déjà classé ERP** — il connaît le régime de l'intérieur.	C-02
2022 → 2023	Il est **maître d'ouvrage** de la « transformation et surélévation d'une halle industrielle en hôtel d'entreprises ».	C-06
19 déc. 2024	Le **guide utilisateur annexé au bail**, dans la même enveloppe de signature, décrit un « système de sécurité incendie règlementaire » et porte « installation du SSI dans le bâtiment : **pris en compte** » — donc par le bailleur.	A-01 p. 25, 28-29
19 déc. 2024	**Les deux déclarations écrites du bail** — conformité à la réglementation, et destination urbanistique permettant les activités.	A-01 p. 2-3
6 → 20 déc. 2024	**Le silence de toute la négociation.** Fiche commerciale, visite, contre-offre, projet de bail : pas une ligne sur l'ERP.	B-01→04
AVANT LE BAIL DE LA HALLE		
9 mai 2025	Interrogé, il répond : *« c'est une démarche administrative (cerfa) à faire auprès de la mairie »*, puis, deux minutes après : *« il faut absolument signer le bail avant le 23 »*.	C-05
15 mai 2025	La mairie : « local de stockage », déclaration préalable puis demande d'aménager, quatre mois d'instruction.	C-05
LES AVEUX ÉCRITS POSTÉRIEURS — sans effet sur la formation du contrat, décisifs sur l'exécution		
27 oct. 2025	*« **Je vous rappelle que les halles ne sont pas ERP.** Il est de votre responsabilité de faire les démarches. »*	C-05
12 janv. 2026	La convocation de la préfecture lui est notifiée à 09h56 ; il écrit *« vous avez un contrôle dans 48h pour l'erp !!!! »*. Le PV le liste présent le 14. **La visite « inopinée » lui était notifiée.**	C-01 · C-02
19 févr. 2026	*« mon archi a fait la DACT et a bien fait un dossier ERP […] je ne souhaite pas avancer sur le dossier ERP 1re catégorie de la halle […] **sans certitude !** »* — et : *« il convient bien évidemment d'avancer sur l'ERP 5e catégorie d'Artiste Formation »*. Il ne l'a pas fait.	C-05
23 mars → 18 mai	**Les deux mois perdus** — dossier prêt, deux refus de signature, signature huit semaines plus tard. **124 000 € de loyer courus** sur les deux baux.	C-05
22 juin 2026	Il lui est écrit qu'*« il revient au propriétaire de régulariser la situation »* (art. R143-22 CCH) — **il retransmet ce courriel sans le contester**.	C-05

Et nous, depuis quand savions-nous ?

Avant le 20 décembre 2024 : rien. Pas une ligne sur l'ERP à propos de Witchitz dans 251 courriels ni dans 756 messages échangés. Le seul « ERP » de la période, le 6 décembre 2024, porte sur **un autre local**, à Champigny-sur-Marne, décrit « ERP · 2 issues de secours » — **quand un bâtiment est ERP, l'agent immobilier le dit. Personne ne l'a dit pour Witchitz.**

Notre connaissance commence en **mars-mai 2025** : trois à cinq mois *après* le bail du bâtiment, six semaines *avant* celui de la halle.

LES FLUX

Ce qui a été payé, ce qui a été produit

Chiffres reconstitués virement par virement sur les comptes du groupe, et non sur des états récapitulatifs.

Versé au bailleur

	BAIL AF	BAIL HALLE
Virements	26	15
Total versé	579 550 €	153 500 €
dont dépôt de garantie	63 150 €	—
2024 / 2025 / 2026	63 150 345 400 171 000	— 47 500 106 000
Ensemble	**733 050 € · 41 virements**	

⚠ **37 500 € ont été payés par Artiste Formation avec le libellé exprès « HALL »** (25 000 € le 09/07/2025 « avance loyer HALL Witchitz », 12 500 € le 12/09/2025 « solde loyer août Grand Hall »). Le compte réel de la halle est donc de **191 000 €** — ce qui retourne le grief d'imputation formé par le bailleur le 3 juillet.

⚠ **35 004 €** versés à « MANNESFRANCE IVRY » sont des prestations du **garage** du bailleur, pas du loyer G-04. Vérifier qu'ils ne figurent pas dans ses soldes.

Ce que le site a coûté et rapporté

Versé au bailleur	733 050 €
Investi dans le site par le preneur 144 mouvements, 23 fournisseurs	436 644 €
Engagé sur le site	**1 169 694 €**
Encaissé auprès de tiers, 23 mois	284 751 €

Deux ratios, tous deux prouvables :

Le loyer a absorbé 2,6 fois tout ce que le bâtiment a produit — 733 050 € contre 284 751 €.

63 % de ce que le site a coûté est parti en loyer ; 37 % ont été investis dedans.

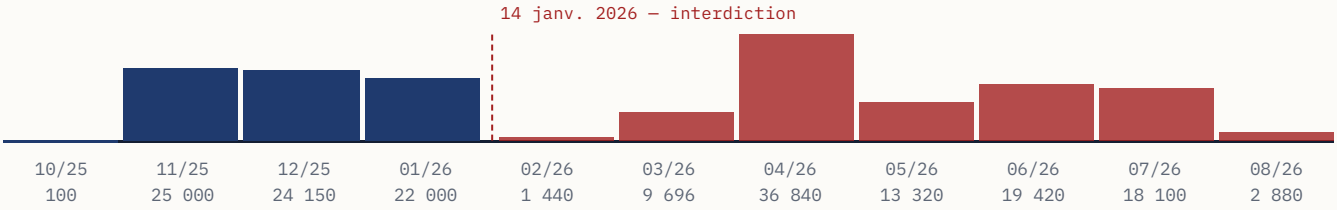
Sur les investissements, **295 664 €** restent au bailleur par le jeu de la clause d'accession — valeur nette comptable au 31/08/2026 : **258 182 €**. C'est un actif chiffré facture par facture, non une fourchette de mois de loyer.

⚠ **La part logée dans la halle est déjà perdue** depuis la restitution du 30 juin. La ventilation halle / bâtiment n'a jamais été faite : elle est à établir avant toute discussion sur l'accession.

Encaissements externes du site, par mois — ce qui bascule le 14 janvier, c'est la composition

■ avant l'interdiction — événementiel, tournage, mise à disposition · ■ après — **tournage et location de décor sans public, exclusivement**

⚠ Depuis le 1er juillet 2026, la halle étant restituée, ce qui subsiste passe par une **location à la journée consentie par le bailleur**.



La coupure est chirurgicale — c'est l'argument le plus fort du dossier

Après le 14 janvier 2026, **zéro euro d'événementiel, définitivement**. Tout ce qui survit est du **tournage et de la location de décor sans public** — Nike Running, Unfold, WMH Project, Ologram, 88 Production, DDC Movement — c'est-à-dire **exactement l'activité que l'interdiction ne visait pas**. Le chiffre d'affaires ne s'est pas dégradé : la seule activité interdite a disparu, et elle seule.

La preuve bancaire du manque à gagner : 50 600 € encaissés en huit versements du 5 novembre 2025 au 5 janvier 2026 pour quatre dates — soit environ 12 650 € la date. **Le dernier tombe neuf jours avant le procès-verbal. Plus jamais un euro.** Le programme annoncé portait sur 40 dates de janvier 2026 à décembre 2027. ⚠ Le contrat est un **original papier** non encore numérisé : tant qu'il ne l'est pas, écrire « programme annoncé dont l'exécution est attestée par 50 600 € encaissés », et rien de plus.

LE LOYER

Une correction de méthode, à faire avant l'adversaire

Sur le loyer facial seul, nous sommes au marché. Ce n'est pas là que l'argument tient.

RÉFÉRENCE	€/M²/AN	SOURCE
Bail Artiste Formation — **loyer facial**	155,9	252 600 € ÷ 1 620 m²
Bail Artiste Formation — **tout compris facturé**	**205,9**	27 800 € × 12 ÷ 1 620 m²
Locaux d'activité, moyenne intra-A86	156	CBRE, T4 2025
Sud intra-A86, **seconde main**	130 – 190	CBRE, T4 2025
Ivry rénové · zone Seine et port	85 – 170 · 100 – 130	CBRE, annonces
Charges et taxes appelées ici	**≈ 50**	**contre 15 à 25 de norme — soit 2 à 3,3 fois**

L'erreur à ne plus refaire

Un document déjà remis au bailleur compare le loyer à des **plateaux de bureaux d'Ivry** (191-196 €/m²) et en conclut que nous serions « sous le marché ». **C'est faux dans les deux sens** : un plateau de bureaux n'est pas notre actif. Si la question revient, c'est cette comparaison-là qu'il faut retirer.

Les deux jambes qui tiennent

1. À **état comparable** — brut, sans eau ni électricité de puissance ni chauffage, dalle non finie, zéro autorisation — la référence est le **bas** de la seconde main : nous sommes 20 à 55 % au-dessus.

2. Tout compris, on franchit **200 €/m²/an**, un seuil que les études réservent au **neuf aux portes de Paris**.

Sans autorisation d'exploiter, le lieu n'a pas de modèle économique

LE SITE TEL QU'IL DEVAIT FONCTIONNER	€/MOIS	PART
Événementiel	25 000	47 %
Tournages 101 696 € constatés sur 7 mois	14 528	27 %
Mise à disposition	9 643	18 %
Total, avec autorisation	**48 171**	**90 %**
Deux lignes prévues au bail et jamais lancées — entreposage de matériel, décors et costumes (art. 3), plateaux R+2 et R+3 — franchissaient le seuil.		
Régime réel après le 14 janvier 2026	**23 171**	**43 %**
Loyer alors appelé des deux baux	53 462	100 %

Aucun modèle ne paie seul ce bâtiment : c'est leur superposition qui le paie. Sans l'événementiel, il manquait environ 17 000 € par mois — les tournages seuls ne valorisaient pas 4 000 m².

Et depuis le 1er juillet 2026, la superposition n'existe plus. La halle a été restituée : les 2 053 m² qui portaient l'événementiel et la majeure partie des tournages sont sortis du périmètre, et n'y reviennent qu'à la journée, sur autorisation du bailleur. Ce qui reste est le **bail du bâtiment seul — 1 620 m², 21 050 € HT par mois, ferme jusqu'en 2034 — pour des locaux toujours interdits d'accueillir du public.** C'est ce déséquilibre-là, et lui seul, qu'il faut désormais traiter.

La perte de valeur est celle **des murs** autant que celle du preneur : **aucun preneur ne signera un loyer de lieu événementiel pour un local interdit au public** — et le bailleur en fait l'expérience, puisqu'il reloue sa halle à la journée.

Mesuré sur l'exploitation : Artiste Formation perd **12 100 € par mois** de février à juillet 2026, et gagnerait **11 700 € par mois** sans le loyer d'Ivry. **L'activité est rentable ; c'est le loyer qui la met en perte.**

ANALYSE JURIDIQUE

Les fondements envisagés, et ce qu'ils valent

Trois portes. La première ne s'ouvre que sur le bail du bâtiment.

1 · Le dol — le test des trois conditions

CONDITION	CE QUE NOUS AVONS	BAIL AF	BAIL HALLE
Élément matériel `art. 1137, 1112-1`	Deux déclarations écrites du bailleur, et le silence total de la négociation de décembre 2024. **Elles n'existent pas dans le bail de la halle.**	OUI	NON
Élément intentionnel	Sept éléments datés, tous antérieurs au 19 décembre 2024.	OUI	OUI
Caractère déterminant `art. 1130, 1139`	Sur le bâtiment : nous ignorions tout. Sur la halle : **nous savions depuis le 15 mai 2025**, six semaines avant.	OUI	NON

> **L'article 1139 tue la défense adverse la plus probable.** L'erreur qui résulte d'un dol est **toujours excusable** — « vous êtes un professionnel, vous deviez vérifier » ne tient pas. **Plaider le dol d'abord, l'erreur en second.**

2 · La nullité pour erreur — cela a été plaidé, et gagné

Cass. 3e civ., 3 novembre 2021, n° 20-16.334, publié au Bulletin. Bail « traiteur-restaurant-bar », évacuation des eaux usées insuffisante : local impropre à sa destination, **nullité pour erreur sur les qualités substantielles**. Et surtout :

> *« en cas d'annulation d'un bail pour un motif étranger au comportement du preneur, l'indemnité d'occupation représente la contrepartie de la jouissance des lieux. Dès lors, si le locataire n'a pas bénéficié de la jouissance de locaux conformes à leur destination contractuelle, **il n'est pas redevable d'une indemnité d'occupation**. »*

Notre dossier est meilleur que cet arrêt : le bailleur n'a pas gardé le silence, il a **écrit deux fois le contraire**.
La limite : l'erreur s'apprécie au jour de la conclusion, des éléments postérieurs ne suffisent pas `(Cass. 3e civ., 15 févr. 2023, n° 21-23.166)`. Condition remplie : l'avis non suivi d'effet date de juillet 2022, trente mois avant la signature.
Le contre-modèle : après annulation, l'indemnité d'occupation est **due** à celui qui a procuré une jouissance effective `(Cass. 3e civ., 21 mai 2026, n° 24-16.483)`. **La ligne de partage du dossier est donc le 14 janvier 2026** : avant, jouissance conforme, indemnité due ; après, aucune jouissance conforme, rien dû.

3 · L'obligation de délivrance — la porte de la halle

Louer un local édifié sans permis est un manquement à l'obligation de délivrance **même si le preneur exploite effectivement** `(art. 1719 c. civ. ; Cass. 3e civ., 1er juin 2022, n° 21-11.602)`. Ici c'est plus fort : il ne manque pas un permis — il existe un procès-verbal d'interdiction d'accueillir du public et une opposition du maire visant un pétitionnaire qui **est le bailleur**. Et « brut » n'est pas « sans jouissance » : la livraison brute est un état des lieux, l'interdiction d'exploiter est une privation de jouissance.

S'y ajoute que les travaux de mise en sécurité relèvent du gros œuvre, dont l'article **R145-35 du code de commerce** interdit de mettre la charge au preneur — d'où la nécessité d'écrire toute prise en charge comme une **transaction ventilée**, jamais comme une charge acceptée.

LE REVERS

Ce qui coupe contre nous

À connaître avant l'adversaire. Aucun de ces points n'est neutralisable — ils se traitent, ils ne se cachent pas.

1 · Sur le bail de la halle, l'argument d'erreur est mort

Du 13 au 19 mai 2025, **notre propre équipe écrit à la mairie** : « je souhaite mettre cette structure aux normes ERP ». Six semaines avant la signature du 24 juin. Sur ce bail il ne reste que la **délivrance** — et la requalification à la valeur locative.

2 · Un écrit interne difficile

Le 8 août 2025, échange interne : **« on aura de toute façon pas d'erp en l'état »**. Il établit que nous connaissions la difficulté et avons continué d'exploiter.

3 · Le déclencheur du contrôle est de notre côté

La soirée d'environ **3 000 personnes du 31 décembre 2025** est ce qui a déclenché la visite — le rapport de police du 7 janvier 2026 est cité dans le procès-verbal. **Ne jamais jouer la victime.** Plaider l'antériorité de 2022, que le procès-verbal cite lui-même *avant* le rapport de police.

4 · Les griefs symétriques du bailleur

Il écrit les 22 juin et 15 juillet 2026 : *« travaux qui ne correspondent pas au dossier ERP déposé »* et *« je ne suis pas au courant ni informé d'une quelconque sous-location »*. Deux reproches à instruire avant de s'exposer.

5 · La déclaration d'urbanisme de l'article 3 est peut-être exacte

Une vérification du 19 novembre 2025 concluait que **le PLU permet d'aménager un ERP sur ce lieu**. Le permis nuance sans effacer : le **PLU dit ce qui est possible sur la parcelle**, le **permis dit ce qui est autorisé sur le bâtiment**. La clause redevient discutable — elle n'est pas acquise. **Le terrain le plus sûr reste l'article 1 (conformité à la réglementation), pas l'article 3.**

6 · Et ce que la nullité détruirait aussi chez nous

Plus de statut des baux commerciaux, ni renouvellement, ni indemnité d'éviction ; le contrat du principal occupant perd son support (risque de recours contre nous) ; l'accession se règle en restitution en valeur, et non plus par la clause. **Dans l'autre sens : le cautionnement tombe avec le bail.**

C'est pourquoi la nullité n'est pas l'objectif. C'est le prix du risque d'en face — à dire une fois, et jamais par écrit.

7 · Quatre charges de plus, qui ne sont pas dans cette page

L'exercice contradictoire du 3 septembre `I-17` en a trouvé quatre que ce mémento ne mentionnait nulle part : **l'article 4-9 du bail (4-8 dans le bail de la halle)** (renonciation à recours « au cas où les Locaux se révéleraient impropres » et à toute indemnité de perte d'exploitation, clause identique dans les deux baux, sous un numéro différent) ; **la sous-location non autorisée** et les **416 936 €** encaissés par Eurêka 34, dont 47 460 € après la restitution ; les **certifications électriques et extincteurs** réclamées le 15/07/2026 et jamais fournies ; et surtout **l'arriéré d'Artiste Formation — 54 457 € au 03/06/2026 selon leur propre extrait de compte `F-38`, et plus rien versé depuis le 31 juillet**, ce qui met la clause résolutoire de l'article 10 entre leurs mains. **À lire avant toute lettre.**

Une erreur de pièce à corriger avant toute production

LA STRATÉGIE

La position du preneur

Arrêtée le 1er septembre 2026, elle remplace la recherche de sortie qui prévalait en août.

Le cap

Rester. Payer le prix de l'état réel du bien. Obtenir l'autorisation d'exploiter **avec** le bailleur, ligne de mire douze mois.

Les trois demandes

1 Appeler les neuf mois de franchise maintenant

L'article 5 prévoit une « franchise de loyer HT et HC de **9 mois** ». Trois ont été consommés en 2025 ; les six autres sont **acquis mais bloqués de 2028 à 2033** (« un mois les 1er janvier de chaque année, de la 4e à la 9e »). Valeur : 6 mois = 126 300 €, 9 mois = **189 450 € HT**.

⚠ Franchise « HT et **HC** » : charges, impôts et taxes **restent dus**, environ 60 750 € sur neuf mois — ce n'est pas une trésorerie à zéro.

⭐ Les trois mois complémentaires font **63 150 €, exactement le dépôt de garantie** : les gager dessus, et le bailleur ne décaisse rien.

2 Transformer la franchise en travaux, plafonnée à sa valeur

Sur factures, ventilée au protocole. **Plafond retenu : 189 450 €** — et non les 420 412 € des deux périmètres de travaux : annoncer un tel montant en tension de trésorerie reviendrait à signer une obligation intenable. ⚠ Les travaux de sécurité relevant du gros œuvre, la rédaction doit être celle d'une **transaction ventilée**, jamais d'une charge acceptée.

3 Pilotage conjoint, et la franchise suit l'empêchement

Elle cesse le jour de l'obtention de l'autorisation ; les mois non consommés retournent au calendrier du bail.

Sur la halle — la page est tournée, et c'est une position propre

Le bail a expiré de plein droit le 30 juin 2026, **les clés ont été remises au terme et un procès-verbal de restitution a été établi contradictoirement**. Trois conséquences, toutes favorables sur ce volet : ① aucune indemnité d'occupation ne court après le 30 juin — le procès-verbal en fait la preuve, et c'est lui qu'il faut verser en premier ; ② la requalification en bail commercial que prévoyait l'article 2 **ne joue pas**, faute de maintien dans les lieux — l'idée d'obtenir un nouveau bail à la valeur locative est donc **abandonnée** ; ③ ce qui subsiste est un **compte à solder sur douze mois** : 191 000 € versés au titre de la halle pour un local livré brut, jamais raccordé et jamais autorisé, contre des loyers réclamés par la mise en demeure du 4 juin — et un cautionnement qui, lui, ne s'éteint pas avec la restitution.

Et un fait à ne pas laisser passer

Depuis juillet, **le bailleur reloue la halle à la journée**, à nous, pour les mêmes tournages. Il en tire donc un revenu, il en contrôle l'accès — et il l'exploite **sans plus d'autorisation qu'auparavant**. À faire dire, et à chiffrer : c'est à la fois la mesure de ce que nous avons perdu et un élément de sa propre situation.

Le repli, dit une seule fois

Sortie sur le **défaut de jouissance**. Restitution d'ordre de grandeur **226 à 298 k€**, plus le dépôt de 63 150 € ; **171 000 € versés depuis le 14 janvier 2026 seraient restituables sans contrepartie**. Mais la vraie valeur est ailleurs : **l'effacement des 88 mois restants, soit environ 2 390 500 € HT**. L'indemnité d'occupation se calcule à la **valeur locative réelle du bien livré** — brut, non raccordé, non autorisé — jamais au loyer du contrat annulé.

Prescription : cinq ans depuis le 14 janvier 2026, soit jusqu'en janvier 2031. Aucune urgence.

CE QUE NOUS ATTENDONS DE VOUS

Dix questions

Classées par ce qu'elles débloquent. Les trois premières commandent tout le reste.

1 **Peut-on invoquer le dol sur le bail du bâtiment sans faire tomber le cautionnement qui nous engage sur la halle ?**

Artiste Formation est à la fois preneur du bâtiment **et caution solidaire du bail de la halle** (art. 6). Les deux sorts sont liés. **Et la symétrie joue en sens inverse :** ÉVEIL GROUP est caution solidaire du bail du bâtiment `A-06` — la nullité de ce bail éteindrait ce cautionnement-là.

2 **La mise en demeure du 4 juin 2026, qui appelle Artiste Formation comme caution solidaire, exige-t-elle une réponse — et sous quel délai ?**

`G-02` · Aucune réponse n'a été apportée à ce jour. ⭐ **3 septembre, fait nouveau : l'acte invoqué a été retrouvé — en trois versions successives adressées par le bailleur, toutes datées du « 21 mai 2025 », et aucune n'est signée** `A-09` `A-10` `A-11`. Mieux : le 26 juin 2025 à 15h09, deux jours après la signature du bail, Pierre Mannes écrit lui-même qu'« *il restera […] de joindre les documents de cautions de vos sociétés respectives* » `A-12`. Voir la note `I-16`. La question devient : **exige-t-on la production de l'acte signé avant toute discussion ?**

3 **L'article 5 permet-il d'appeler les six mois de franchise bloqués de 2028 à 2033 par anticipation ?**

Et si oui, quelle rédaction protège le preneur de la requalification en abandon de créance ?

4 **La clause de « maintien des autorisations » vaut-elle déclaration de leur existence ?**

C'est la clef du dossier. Lue avec les articles 1 et 3 du même bail, et avec la substitution du mot dans le bail suivant.

5 **La restitution de la halle au terme, actée par procès-verbal, ferme-t-elle toute réclamation d'occupation après le 30 juin — et laisse-t-elle intacte notre action sur les douze mois du bail ?**

Sortir au terme est propre, mais nous avons payé 191 000 € pour un local jamais raccordé et jamais autorisé. La restitution vaut-elle renonciation à quoi que ce soit ?

6 **Une mesure d'instruction avant tout procès est-elle opportune pour obtenir les projets successifs des deux baux ?**

Cible : les échanges de rédaction avec le cabinet intermédiaire, et les échanges entre le bailleur et son architecte de 2022 à 2024. RÉFÉRENCE À CONFIRMER le fondement procédural exact reste à contrôler.

7 **Le défaut d'autorisation d'exploiter suspend-il l'exigibilité du loyer, ou seulement ouvre-t-il droit à indemnité ?**

Autrement dit : peut-on cesser de payer sans se placer en faute ? La réponse commande toute la trésorerie des prochains mois.

8 **Comment rédiger la prise en charge de travaux relevant du gros œuvre sans qu'elle vaille acceptation de charge ?**

L'article R145-35 du code de commerce interdit d'en mettre la charge au preneur.

9 **Les 258 182 € de valeur nette comptable laissés au bailleur par la clause d'accession sont-ils récupérables ?**

Et par quelle voie, selon que le bail est maintenu, résilié ou annulé ? ⚠ La part investie **dans la halle** est déjà définitivement laissée sur place depuis la restitution : la ventilation halle / bâtiment est à faire d'urgence, elle n'a jamais été établie.

10 **Le manque à gagner événementiel est-il indemnisable, et sur quelle assiette ?**

50 600 € encaissés puis zéro. Programme annoncé de 40 dates. Le contrat est un original papier non encore numérisé.

> **Et une question de méthode**

GARANTIES DE FABRICATION

Ce qui est vérifié, et ce qui manque

Rien n'entre dans ce document sans sa pièce ou sa vérification.

Les références juridiques citées

CONTRÔLÉES identifiant Légifrance vérifié, URL stable

1112-1 · 1130 · 1137 · 1139 · 1163 · 1189 · 1719 · 1722 c. civ.
L145-5 · L145-40-2 · R145-35 c. com.
L125-6 · L125-7 · L556-2 c. env.
R151-28 · R421-14 · R421-17 c. urb.
R143-22 CCH · art. GN 2

Cass. 3e civ. 3 nov. 2021, n° 20-16.334
Cass. 3e civ. 1er juin 2022, n° 21-11.602
Cass. 3e civ. 15 févr. 2023, n° 21-23.166
Cass. 3e civ. 21 mai 2026, n° 24-16.483

JAMAIS PRODUITES non confirmées en source fiable

CA Versailles, 3 sept. 2019
CA Lyon, 18 janv. 2023
Cass. 3e civ. 10 avr. 2025, n° 23-14.099
Cass. 3e civ. 15 oct. 2014, n° 13-24.285
Cass. 3e civ. 2 juil. 1997, n° 95-14.151
Cass. 3e civ. 25 nov. 2009, n° 08-16.734

> **Une référence à faire vérifier en priorité**
> **Cass. 3e civ., 19 mars 2026, n° 24-20.715** — selon cinq cabinets convergents, la clause « fera son affaire personnelle » ne vaut ni mandat ni délégation. **Excellente pour la halle**, mais le texte n'est pas ouvert sur Légifrance et n'a pas pu être contrôlé.

Les pièces qui manquent, et à qui les demander

PIÈCE	DÉTENTEUR
⭐ **Le procès-verbal de restitution de la halle** — il date la fin d'occupation au 30 juin 2026 et coupe l'indemnité postérieure. **Pas encore au dossier : la pièce à verser en premier.**	**Le preneur** — à scanner
Les **autorisations et factures de location à la journée** depuis juillet 2026	Le preneur et le bailleur
L'avis BSPP du 16 juillet 2022 lui-même — absent même du lot de permis	Préfecture, dossier IVR-M257
Les pages 2/3 et 3/3 de l'arrêté du permis modificatif M02, et l'arrêté du permis initial	Mairie d'Ivry
La déclaration attestant l'achèvement des travaux	Mairie d'Ivry, consultation libre
Toute déclaration préalable ou permis de changement de destination **postérieur à janvier 2024**	Mairie — **la question la plus rentable**
Le diagnostic de pollution SEMOFI C21-15498 du 30/09/2021 — nous n'avons que l'attestation qui le résume	Bailleur / SADEV 94
Les preuves d'exécution des mesures de gestion : cuves, dalle, suivi des eaux et gaz	Bailleur
Le dossier ERP transmis à la mairie par l'architecte en mai 2026	Bailleur — lien de transfert expiré
Les échanges bailleur ⇄ architecte 2022-2024 et les projets successifs des deux baux	Mesure d'instruction
⭐ **L'acte de cautionnement de la halle, SIGNÉ** — c'est le seul fondement des 259 753 € réclamés à Artiste Formation. Les trois projets adressés par le bailleur ont été retrouvés le 03/09 A-09 à A-11 : aucun n'est signé, aucun ne vise le bail réellement conclu, et celui du 21 mai nomme un autre preneur (« EUREKA 3234 »). L'annexe 5 reste absente du bail. Aussi l'accusé de notification du PV, les annexes 4 et 6, et la caution bancaire de l'art. 7 jamais constituée.	**Le bailleur** — à exiger

Et du côté du preneur — un dossier n'est solide que s'il liste aussi ce qui lui manque : le contrat de l'occupant principal, **l'original papier du contrat événementiel** (il vaut 600 000 € et n'est toujours pas numérisé), 123 704 € de mouvements sans justificatif, la comptabilité d'Eurêka 34.

> **Comment ce dossier a été fabriqué**
> 153 pièces en copie, dédoublonnées par empreinte, **intégralement océrisées : 907 pages interrogeables**. Chaque pièce porte sa **portée** — bâtiment, halle, ou les deux — parce que trois fois de suite une confusion entre les deux baux a failli faire retirer le

meilleur argument du dossier. Les chiffres viennent des **mouvements bancaires**, jamais d'états récapitulatifs.