BORDEREAU DE COMMUNICATION DE PIÈCES

Les 153 pièces du 32-34 Witchitz

Ensemble immobilier sis **32-34 rue Robert Witchitz, 94200 Ivry-sur-Seine** — parcelle AR 132.
Bailleur **SCI M2P WITCHITZ** · Preneurs **ARTISTE FORMATION** (bâtiment R+3) et **EURÊKA 34** (halle).

Pièces cotées	**153** · A-01 → Z-03
Pages	**907**, intégralement océrisées et interrogeables
Notes d'analyse	21 (I-01 → I-21)
Version	2026-09-04 06h20

> Document de travail établi pour le conseil du preneur. Couvert par le secret professionnel. Chaque pièce porte deux identifiants : sa **cote de classeur** (A-01) et sa **référence de coffre** (P05), qui ne change jamais et sert de renvoi dans toutes les notes.

SOMMAIRE

Les intercalaires

A	**Les baux et les parties** Les deux contrats, le bailleur, la caution. Toute la lecture du dossier se joue sur la distinction entre le bail du bâtiment RDC à R+3 (Artiste Formation), ferme jusqu'en 2034, et le bail de la halle (Eurêka 34), clos et restitué au 30/06/2026.	12 pièces 146 p.
B	**La formation du contrat — décembre 2024** Les six semaines de négociation qui précèdent le bail Artiste Formation. Ce qui a été dit, écrit, et ce qui ne l'a pas été.	4 pièces 186 p.
C	**Sécurité incendie et ERP** Le procès-verbal d'interdiction, l'avis de la sous-commission, l'opposition du maire. Le fait qui a arrêté l'exploitation.	9 pièces 44 p.
D	**Urbanisme — le permis de construire** Le dossier d'urbanisme complet transmis par le bailleur : PC 2022, modificatifs M01 et M02, notices de son architecte. Il dit ce que le bâtiment est autorisé à être.	53 pièces 341 p.
E	**Pollution des sols et diagnostics** La parcelle est en secteur d'information sur les sols. La compatibilité sanitaire n'est attestée que pour un usage de garage automobile.	2 pièces 48 p.
F	**Loyers, charges et comptes** Ce qui a été appelé et ce qui a été payé, bail par bail. 733 050 € versés au bailleur en 41 virements.	45 pièces 77 p.
G	**Mises en demeure et flux annexes** Les mises en demeure de juin 2026 — dont une visant Artiste Formation comme caution solidaire du bail de la halle, cautionnement qui survit à la restitution — et les flux avec les sociétés du bailleur.	7 pièces 10 p.
H	**Assurances** Les polices en vigueur côté preneur.	2 pièces 5 p.
I	**Notes d'analyse** Les notes de travail établies sur le dossier. Elles ne sont pas des pièces : elles renvoient aux pièces.	21 pièces
J	**La conversation WhatsApp avec le bailleur** Quatorze mois d'échanges directs entre Pierre Mannes et le compte EURĒKA 34 tenu par Thomas Léveillé, du 26 juin 2025 au 27 août 2026, avec leurs pièces jointes. Le canal où le bailleur réclame ses loyers — et où le cautionnement n'est jamais nommé.	14 pièces 35 p.
K	**Jurisprudence — les décisions citées** Les décisions de justice sur lesquelles le dossier s'appuie, versées avec leur texte intégral et le lien vers la base officielle. Aucune référence n'est citée sans sa source consultable.	1 pièce 7 p.
Z	**Hors dossier** Documents présents au corpus mais étrangers au litige. Conservés pour la traçabilité du balayage.	4 pièces 8 p.

Comment lire une ligne. `D-04` cote de classeur · `P100` référence de coffre, invariable · BÂT. AF / HALLE / LES DEUX le bail auquel la pièce se rattache — c'est la première source d'erreur du dossier, les deux baux portent la même adresse et le même bailleur · `10 p.` nombre de pages.

Colonne « date ». Elle porte la date du document lui-même. La mention *(reçu)* signale une pièce sans date propre, datée de sa réception. Une pièce océrisée est signalée ◈ : son texte a été reconstruit par reconnaissance optique et peut comporter des coquilles — l'original fait foi.

Inventaire coté

COTE	COFFRE	DATE	PIÈCE	PAGES
A Les baux et les parties — Les deux contrats, le bailleur, la caution. Toute la lecture du dossier se joue sur la distinction entre le bail du bâtiment RDC à R+3 (Artiste Formation), ferme jusqu'en 2034, et le bail de la halle (Eurêka 34), clos et restitué au 30/06/2026.				
A-01	P05	19/12/2024	**Bail commercial 9 ans — SCI M2P WITCHITZ / ARTISTE FORMATION** 89 p. Bâtiment 1950, quatre niveaux RDC à R+3 (245 + 465 + 465 + 445 m²), 1 620 m², 252 600 € HT/an, 9 ans fermes 02/01/2025→01/01/2034. Enveloppe DocuSign ouverte le 19/12 à 17h42, close le 20. Contient p. 2 et 3 les deux déclarations du bailleur, p. 25 et 28-29 le guide utilisateur (SSI), p. 64-75 l'état des risques contresigné.	89 p. BÂT. AF
A-02	P28 ◈	24/06/2025	**Bail dérogatoire 12 mois — SCI M2P WITCHITZ / EURÊKA 34 (exemplaire signé)** 10 p. Halle RDC 2 053 m², 307 950 € HT/an, L145-5, prise de possession 01/07/2025, expiration de plein droit 30/06/2026. ☆ Bail CLOS : les clés ont été remises au terme et un PV de restitution a été établi contradictoirement — l'accès n'est plus possible qu'en location à la journée, sur autorisation du bailleur. Caution solidaire ÉVEIL GROUPE ET ARTISTE FORMATION (art. 6), qui survit à la restitution. ⚠ L'art. 2 prévoyait une requalification en bail commercial à la valeur locative en cas de maintien dans les lieux : faute de maintien, il ne joue pas.	10 p. HALLE
A-03	P03	24/06/2025	**Bail dérogatoire 12 mois — halle Eurêka 34 (second exemplaire)** 9 p. Même acte. À rapprocher de P28 : l'annexe 3 « état des risques et pollutions » y est annoncée en dernière page et matériellement absente.	9 p. HALLE
A-04	P06 ◈	2021	**Statuts de la SCI M2P WITCHITZ** 19 p. Capital 1 000 €, RCS Bobigny 898 911 490, siège 17-19 rue de la Nouvelle France, 93100 Montreuil. Pierre MANNES cogérant.	19 p. LES DEUX
A-05	P60 ◈	15/09/2021	**Option de la SCI pour l'assujettissement à la TVA — LRAR au SIE de Montreuil** 2 p. Régime réel simplifié mensuel sur les loyers du bâtiment acquis à Ivry, 32-34 rue Robert Witchitz. Établit la date d'acquisition et le régime de facturation.	2 p. HALLE
A-06	P128	19/12/2024	**Acte de cautionnement solidaire d'ÉVEIL GROUP — bail Artiste Formation (exemplaire séparé)** 2 p. ÉVEIL GROUP SAS, capital 180 000 €, SIREN 979 925 617, 12 rue Jean Macé 75011 Paris, représentée par Thomas LEVEILLE, se porte caution solidaire d'ARTISTE FORMATION au titre du bail du 19/12/2024 (252 600 € HT/an, 02/01/2025→01/01/2034). Renonciation expresse aux bénéfices de discussion et de division ; garantie de toutes sommes — loyers, charges, intérêts, clauses pénales, indemnités d'occupation, frais de procédure, réparations ; effet jusqu'à six mois après la fin de jouissance, maintenu en cas de tacite prolongation. ☆ Le même acte figure déjà en annexe du bail (P05, p. 77-78) : cet exemplaire est l'original de l'enveloppe DocuSign propre à l'acte, 402E3E1C-A5CE-4EB2-8331-5140370B299A, sans la surimpression de l'enveloppe du bail. Aucune mention manuscrite au sens de l'art. L331-1 du code de la consommation — le cautionnement est donné par une société, non par une personne physique. ⚠ Symétrie du dossier : ÉVEIL GROUP cautionne AF sur le bail du bâtiment ; AF et ÉVEIL GROUP cautionnent EURÊKA 34 sur le bail de la halle (P28 art. 6, mises en demeure G-01 et G-02).	2 p. BÂT. AF

COTE	COFFRE	DATE	PIÈCE	PAGES
A-07	P129	19/12/2024	**Certificat de réalisation DocuSign de l'acte de cautionnement d'ÉVEIL GROUP** 4 p. Preuve de signature de l'enveloppe 402E3E1C-A5CE-4EB2-8331-5140370B299A. Émise par Cécile HOLLANDERS, EVOLIS, 24 bis rue de Berri 75008 Paris, chollanders@evolis.fr, IP 95.128.46.72 — c'est le courtier du bailleur qui monte et adresse l'acte. Envoyée le 19/12/2024 à 16h25, consultée à 17h42:07, signée à 17h42:36 par Thomas LEVEILLE, thomas.eveilgroup@gmail.com, IP 92.135.239.65, sur appareil mobile, niveau de sécurité « e-mail, aucune authentification de compte ». Établit l'heure exacte du cautionnement et la main qui l'a organisé, à rapprocher de la chronologie du 19-20/12/2024 du bail (P05, P68).	4 p. BÂT. AF
A-08	P130	19/12/2024	**Acte de cautionnement d'ÉVEIL GROUP — le projet Word adressé par le courtier** 2 p. Le fichier « ACTE DE CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE EVEIL GROUP.docx » adressé le 19/12/2024 à 15h10 par Lionel FAUCONNIER (IMMPROVE / EVOLIS, lfauconnier@immprove.fr), objet « caution », dans un courriel sans corps rédigé. Signé le même jour à 17h42 (A-06 / A-07). Établit que l'acte de cautionnement du bail Artiste Formation a été rédigé et mis en circulation par le courtier du BAILLEUR, deux heures et demie avant sa signature.	2 p. BÂT. AF
A-09	P131	21/05/2025	**Acte de cautionnement de la halle — VERSION 1, preneur « EUREKA 3234 » (non signé)** 2 p. Adressé le 21/05/2025 à 16h23 par pierre.mannes@mannes.fr (objet « bail halle », copie philippe.mannes@mannes.fr) avec le projet de bail. ÉVEIL GROUP ET ARTISTE FORMATION s'y portent cautions solidaires — renonciation aux bénéfices de discussion et de division, toutes sommes, six mois après la fin de jouissance. 🔴 Le preneur désigné est « la Société EUREKA 3234, capital 1 000 €, EN COURS D'IMMATRICULATION » — ce n'est PAS EURÊKA 34, la société qui signera le bail. 🔴 Le bail visé court « du 01 juin 2025 au 31 mai 2026 » — ce n'est PAS le bail signé (24/06/2025, 01/07/2025→30/06/2026). Porte la mention « Fait à Ivry le 21 mai 2025 ». AUCUNE SIGNATURE. C'est la seule pièce du dossier qui corresponde à la date invoquée par Me Benillouche.	2 p. HALLE
A-10	P132	24/06/2025	**Acte de cautionnement de la halle — VERSION 2, preneur devenu « EUREKA 34 » (non signé)** 2 p. Adressé le 24/06/2025 à 10h38 par pierre.mannes@mannes.fr (objet « bail »), le jour même de la signature du bail : « ci-joints le bail et l'acte de cautionnement ». Le preneur est corrigé en « EUREKA 34 (E 34) ». 🔴 La date apposée reste « Fait à Ivry le 21 mai 2025 », et le bail visé reste celui du 01/06/2025 au 31/05/2026. AUCUNE SIGNATURE.	2 p. HALLE
A-11	P133	26/06/2025	**Acte de cautionnement de la halle — VERSION 3, César GUIGUE « en qualité d'actionnaire » (non signé)** 2 p. Adressé le 26/06/2025 à 11h22 par pierre.mannes@mannes.fr (objet « bail »), deux jours APRÈS la signature du bail. Capital d'EURÊKA 34 porté de 1 000 à 10 000 €. 🔴 César GUIGUE y signe désormais pour ARTISTE FORMATION « en sa qualité d'ACTIONNAIRE » et non de président — un actionnaire n'a pas qualité pour engager la société. 🔴 La date apposée reste « Fait à Ivry le 21 mai 2025 ». AUCUNE SIGNATURE.	2 p. HALLE
A-12	P134	19/12/2024 → 26/06/2025	**Corpus des courriels des actes de cautionnement (Graph, boîte cesar@)** 3 p. Les six courriels reproduits intégralement avec la liste exacte de leurs pièces jointes, extraits de la boîte cesar@artisteformation.com par l'API Microsoft Graph. 🔴 LA PIÈCE MAÎTRESSE : le courriel du 26/06/2025 à 15h09, écrit par Pierre MANNES lui-même DEUX JOURS APRÈS la signature du bail — « il restera à faire un état des lieux ainsi que DE JOINDRE LES DOCUMENTS DE CAUTIONS DE VOS SOCIÉTÉS RESPECTIVES ». Le bailleur écrit donc, de sa main, qu'au 26 juin 2025 les actes de cautionnement de la halle n'étaient PAS fournis. À opposer directement à la mise en demeure G-02 et au courriel G-07 de Me Benillouche, qui fondent une réclamation de 259 753 € sur « un acte de cautionnement solidaire en date du 21 mai 2025 ».	3 p. LES DEUX

B La formation du contrat — décembre 2024

Les six semaines de négociation qui précèdent le bail Artiste Formation. Ce qui a été dit, écrit, et ce qui ne l'a pas été.

COTE	COFFRE	DATE	PIÈCE	PAGES
B-01	P69	06/12/2024	**Fiche commerciale EVOLIS — 32 rue Robert Witchitz** 181 p. Le document de commercialisation remis avant l'offre. Aucune mention d'un classement ERP ni d'une contrainte d'autorisation d'exploiter.	181 p. LES DEUX
B-02	P70	09/12/2024	**Lettre d'intention d'ARTISTE FORMATION** 2 p. Adressée à EVOLIS. Visite du site le 09/12/2024.	2 p. BÂT. AF
B-03	P67 ◈	11/12/2024	**Contre-offre manuscrite de la SCI M2P WITCHITZ** 2 p. Annotations du bailleur sur l'offre du preneur.	2 p. BÂT. AF
B-04	P68	06→20/12/2024	**Corpus des courriels précontractuels — Lionel Fauconnier (EVOLIS / IMMPROVE)** Chaîne complète de la négociation, du premier contact au projet de bail du 16/12 et à la signature du 20/12 à 22h26. Zéro occurrence du mot ERP.	1 p. BÂT. AF

C Sécurité incendie et ERP

Le procès-verbal d'interdiction, l'avis de la sous-commission, l'opposition du maire. Le fait qui a arrêté l'exploitation.

C-01	P04 ◈	12/01/2026	**Convocation à la visite de la sous-commission départementale de sécurité** 1 p. Adressée au bailleur, notifiée le 12/01 à 09h56 pour une visite le 14/01.	1 p. HALLE
C-02	P02 ◈	14/01/2026	**Procès-verbal n° 2026-006 — sous-commission départementale de sécurité** 3 p. Types L, P, N et R ; effectif 2 788 ; groupement art. GN 2 (halle + R+3 + garage). Vise en référence l'avis BSPP n° IVR 348 / A-2022-012707 du 16/07/2022, « demande non suivie d'effet par le pétitionnaire ». Mannes présent à la visite.	3 p. HALLE
C-03	P64 ◈	16/07/2026	**Préfet du Val-de-Marne → maire d'Ivry — transmission de l'avis SCDS du 29/06/2026** 6 p. Dossier IVR-M257, demande d'aménager AT 094 041 26 30. « Observations qui devront être prises en compte par le pétitionnaire pour l'établissement d'un nouveau dossier ».	6 p. LES DEUX
C-04	P63 ◈	17/08/2026	**Le maire d'Ivry s'oppose — courrier adressé à M. Mannes** 1 p. « Halle Witchitz, type M de 1re catégorie » ; « je vous rappelle que vous n'êtes pas autorisé à exploiter ce lieu en Établissement Recevant du Public ». Signé Farida Hanâfi, adjointe au maire. Vise l'avis défavorable de la SCDS et l'avis favorable de la CCDSA du 22/07/2026. ⚠ Scan très dégradé : la phrase décisive est présente mais brouillée par l'OCR, et deux dates d'enregistrement se contredisent (22/05/2026 dans l'objet, 06/10/2025 dans le corps). Relire et produire l'original papier.	1 p. BÂT. AF
C-05	P66	2025-2026	**Extrait de messagerie — le dossier ERP** 3 p. ⚠ Cette pièce attribue à M. Mannes un message du 08/05/2025 qui est en réalité posté par Thomas. À rectifier avant toute production.	3 p. LES DEUX
C-06	P10	28/09/2022 → 16/01/2023	**Bilan de puissances BP01B — SYVIL, maîtrise d'ouvrage SCI M2P WITCHITZ** 5 p. « Transformation et surélévation d'une halle industrielle ». Établit que le bailleur est maître d'ouvrage de l'opération. Puissance 1 250 kVA, poste de transformation privé.	5 p. BÂT. AF
C-07	P125	02/04/2026	**Devis SIRIS PROTECTION n° 4931400 — mise en conformité SSI, adressé à EURÊKA 34** 2 p. ⭐ Le chiffrage de la mise en conformité incendie mise à la charge du preneur : 62 110,60 € HT, 74 532,72 € TTC, acompte 29 814 € au comptant. SDI complet (ECS IQ8 512 pts, 72 détecteurs optiques, 25 déclencheurs manuels), SMSI (CMSI SensES 8 fonctions, 17 diffuseurs sonores, 25 flashs), 25 627 € de pose avec nacelle articulée 11,95 m, essai foyer, délivrance du PV de réception incendie, formation du personnel. Établit qu'aucun SSI conforme n'existait, et son coût — à opposer à la déclaration du bailleur sur le maintien des autorisations. Objet « Ivry-sur-Seine », client EURÊKA 34 ; le devis ne dit pas lui-même s'il couvre la halle seule ou le groupement art. GN 2.	2 p. HALLE

COTE	COFFRE	DATE	PIÈCE	PAGES
C-08	P135	13→16/05/2025	**La mairie d'Ivry dit la marche à suivre — DP de changement de destination, puis demande d'aménager un ERP** Quatre courriels des 13, 14, 15 et 16 mai 2025, extraits de la boîte cesar@ par Graph. Émilie CHERRIER, référente juridique de la Ville d'Ivry, le 15/05 à 12h30 : le local est un « local de stockage » ; il faut d'abord une déclaration préalable de changement de destination, puis une demande d'aménager un ERP (Cerfa 13824*04, notice de sécurité, notice d'accessibilité, six plans, cinq exemplaires), instruction quatre mois. Aucune des deux n'a été déposée. ⚠ Écrit à César et à Thomas Léveillé cinq semaines avant la signature du bail de la halle du 24/06/2025 : la pièce coupe aussi contre nous sur CE bail.	3 p. BÂT. AF
C-09	P136 ◆	25/09/2023	**Guide utilisateur des Halles Witchitz V3 — document du maître d'ouvrage MANNES** 20 p. ★ Le document par lequel le bailleur explique son propre site aux preneurs, deux ans avant nos baux. Dernière modification du fichier par « pierre mannes » lui-même (créé le 05/10/2023, modifié le 14/12/2023) ; reçu par courriel, ouvert depuis Outlook. Trois apports. ① p. 11 — « le taux de renouvellement d'air imposé par le CODE DU TRAVAIL dans l'hypothèse d'un taux d'occupation d'une personne tous les 20 m² » : tout le dimensionnement technique du site repose sur le code du travail et sur un effectif de lieu de travail, pas sur un effectif de public. À rapprocher de I-15 : même démonstration, source différente, et celle-ci vient du bailleur. ② p. 3 — le site est décrit en trois zones, la zone 3 étant les « locaux d'activité […] dans les halles et qui sont aménagés par les locataires » ; p. 11 — « les preneurs auront à leur charge l'aménagement intérieur de leurs locaux (cellules d'activité 1 et 2 pour la halle, plateaux d'activité 0, 1, 2 et 3 pour le bâtiment 1950) ». Confirme la livraison en coque brute, avec attentes bouchonnées. ③ ⚠ p. 9 — le tableau des limites de prestation met « Installation du SSI dans la halle Witchitz » à la charge du bailleur mais « Complément SSI dans les cellules d'activités » à la charge du PRENEUR : c'est ce que le bailleur opposera au devis SIRIS de C-07. Nuance à tenir : SIRIS chiffre un système complet (72 détecteurs, SMSI, PV de réception), pas un complément — on ne complète pas une installation qui n'existe pas. Le même tableau figure déjà au bail, A-01 p. 25-29. ⚠ Texte reconstitué par OCR : l'export PDF de Word cassait les ligatures « ti ».	20 p. LES DEUX

D Urbanisme — le permis de construire

Le dossier d'urbanisme complet transmis par le bailleur : PC 2022, modificatifs M01 et M02, notices de son architecte. Il dit ce que le bâtiment est autorisé à être.

D-01	P101	14/04/2022	**Récépissé de déclaration S18206PC000108050 — dépôt du permis de construire**	1 p. LES DEUX
D-02	P71	13/04/2022	**PC 00 — Liste des pièces du dossier de permis**	1 p. LES DEUX
D-03	P75	15/04/2022	**PC 00 — CERFA 13409-09, demande de permis de construire** 25 p. ★ Tableau des surfaces 5.5 p. 6 : après travaux 5 903 m² — Industrie 4 343 · Artisanat 1 457 · Commerce 103 · Service public ou d'intérêt collectif 0. Pétitionnaire SCI M2P WITCHITZ, SIRET 898 911 490 00016, M. Pierre MANNES, tél. 06 24 24 24 74. Parcelle AR 132, 9 395 m².	25 p. LES DEUX
D-04	P100	mars 2022	**PC 40-01 — Notice de conformité aux règles de sécurité (SYVIL)** 10 p. ★ p. 3-4 : « Garage de réparation Automobile avec une partie en ERP de type M de 5e catégorie […] effectif cumulé 20 personnes ». « Cellules d'activité livrées brutes (industrie) ». « Les locaux d'activités répondront aux exigences du Code du Travail ». Aucun texte de type R, L, N ou P.	10 p. LES DEUX
D-05	P80	08/03/2022	**PC 04 & 10.1-1 — Notice architecturale (SYVIL)** 27 p. p. 16 : « 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) ».	27 p. LES DEUX
D-06	P97	mars 2022	**PC 39-01 — Notice de conformité aux règles d'accessibilité (SYVIL)**	6 p. LES DEUX
D-07	P81	04/04/2022	**PC 04 & 10.1-2 — Notice paysagère (SYVIL)**	31 p. LES DEUX

COTE	COFFRE	DATE	PIÈCE	PAGES
D-08	P72	07/04/2022	PC — Annexe 01, note de rétention des eaux (SYVIL)	8 p. LES DEUX
D-09	P88	2022	PC 13 — Note de prise en compte du PPRI 11 p. Zonage bleu, aléa submersion inférieur à 1 m.	11 p. LES DEUX
D-10	P90	14/03/2022	PC 16.1 — Attestation de conformité à la réglementation thermique	28 p. LES DEUX
D-11	P91	2022	PC 30 — Dispositions du cahier des charges de cession de terrain 48 p. ZAC Ivry Confluences, aménageur SADEV 94.	48 p. LES DEUX
D-12	P92	2022	PC 31.1 — Attestation de l'aménageur (OIN Orly-Rungis-Seine amont)	2 p. LES DEUX
D-13	P93 ◈	2022	PC 31 — Modalités de participation au coût de la ZAC	15 p. LES DEUX
D-14	P76	2022	PC 01 — Plan de situation du terrain	1 p. LES DEUX
D-15	P77	2022	PC 02-1 — Plan de masse des constructions (existant)	1 p. LES DEUX
D-16	P78	2022	PC 02-2 — Plan de masse des constructions (projet)	1 p. LES DEUX
D-17	P79	2022	PC 03 — Plan en coupe du terrain et de la construction (existant)	1 p. LES DEUX
D-18	P82	2022	PC 05-1-1 — Façades (existant)	1 p. LES DEUX
D-19	P83	2022	PC 05-1-2 — Plan de toiture (existant)	1 p. LES DEUX
D-20	P84	2022	PC 05-2-1 — Façades (projet)	1 p. LES DEUX
D-21	P85	2022	PC 05-2-2 — Plan de toiture (projet)	1 p. LES DEUX
D-22	P86	2022	PC 07 — Photographie situant le terrain dans l'environnement proche	1 p. LES DEUX
D-23	P87	2022	PC 08 — Photographie situant le terrain dans l'environnement lointain	1 p. LES DEUX
D-24	P73	2022	PC — Annexe 02.1, plan de RDC et plan de sous-sol	1 p. LES DEUX
D-25	P74	2022	PC — Annexe 02.2, plan de mezzanine et plans R+1, R+2, R+3	1 p. LES DEUX
D-26	P94	2022	PC 39-2-1 — Plan de RDC d'accessibilité	1 p. LES DEUX
D-27	P95	2022	PC 39-2-2 — Plan de RDC avant travaux	1 p. LES DEUX
D-28	P96	2022	PC 39-40-1 — Plan de situation du terrain	1 p. LES DEUX
D-29	P98	2022	PC 40-2-1 — Plan de masse (sécurité)	1 p. LES DEUX
D-30	P99	2022	PC 40-2-2 — Plan de RDC, R+1 et façade de l'ERP ⭐ Le seul ERP dessiné au dossier est l'accueil clients du garage.	1 p. LES DEUX
D-31	P111 ◈	21/08/2023	PCM — Liste des pièces (version du 21/08/2023)	1 p. LES DEUX

COTE	COFFRE	DATE	PIÈCE	PAGES
D-37	P117	06/12/2023	**PCM 00 — CERFA 13411-12, demande de modification** 22 p. ⚠ p. 3 : délivrance mentionnée au 06/10/2022, là où l'arrêté vise une délivrance tacite au 15/08/2022.	22 p. LES DEUX
D-38	P124 ◆	06/12/2023	**PCM 00 — CERFA 13411-12, page 8 signée (engagement du demandeur)**	1 p. LES DEUX
D-39	P112 ◆	06/12/2023	**Récépissé de dépôt de la demande de permis modificatif**	1 p. LES DEUX
D-40	P115 ◆	06/12/2023	**Dossier PC 094 041 22 01019-M02 — pièces de dépôt (préfecture)**	4 p. LES DEUX
D-41	P113 ◆	10/01/2024	**Récépissé de dépôt de pièces complémentaires**	1 p. LES DEUX
D-42	P114	11/01/2024	**Courrier de l'Architecte des Bâtiments de France — accord assorti de prescriptions** ⚠ Servitude d'abords de monument historique : le courrier indique que le permis tacite est exclu sur le modificatif M02.	1 p. LES DEUX
D-43	P116	08/01/2024	**Courrier SYVIL — PCM Ivry Witchitz**	1 p. LES DEUX
D-44	P123 ◆	14/12/2023	**Avis favorable de la mairie et transmission** 3 p. ⚠ L'arrêté PCM M02 n'est présent au lot qu'en page 1/3 : les articles manquent.	3 p. LES DEUX
D-45	P102	2023	**PCM — Annexe 02.1, plan de RDC et plan de sous-sol**	1 p. LES DEUX
D-46	P103	2023	**PCM — Annexe 02.2, plan de mezzanine et plans R+1, R+2, R+3**	1 p. LES DEUX
D-47	P122	2023	**PCM — Annexe 02.1, plan de RDC et plan de sous-sol (version PCM 2)**	1 p. LES DEUX
D-48	P105	2023	**PCM 39.2 — Plan de RDC d'accessibilité**	1 p. LES DEUX
D-49	P106	2023	**PCM 40.2 — Plan de RDC de sécurité incendie**	1 p. LES DEUX
D-50	P107	2023	**PCM 5.2.1 — Façades (projet)**	1 p. LES DEUX
D-51	P120	2023	**PCM 5.2.1 — Façades (projet, version PCM 2)**	1 p. LES DEUX
D-52	P121	2023	**PCM 5.2.2 — Plan de toiture (projet, version PCM 2)**	1 p. LES DEUX
D-53	P118	2023	**PCM 2.2 — Plan de masse des constructions (projet)**	1 p. LES DEUX

E Pollution des sols et diagnostics

La parcelle est en secteur d'information sur les sols. La compatibilité sanitaire n'est attestée que pour un usage de garage automobile.

E-01	P89	14/04/2022	**Attestation ATTES SEMOFI C22-17064 — mesures de gestion de la pollution (pièce PC16-6)** 13 p. Signée David PERIER. Fondée sur le diagnostic SEMOFI C21-15498 du 30/09/2021 réalisé pour SADEV 94. Hydrocarbures et HAP aux cuves FOD, COHV dans les remblais, mâchefers sous la dalle de la halle, eaux souterraines et gaz du sol de mauvaise qualité. ⭐ La compatibilité sanitaire n'est attestée que « au regard du nouvel usage prévu par le projet » — un garage automobile.	13 p. LES DEUX
E-02	P19	16/02/2024 (reçu 26/06/2025)	**État des risques et pollutions + fiche récapitulative DTA n° 01567 — DIAG-POSITIVE**	35 p. BÂT .8 AE5

COTE	COFFRE	DATE	PIÈCE	PAGES
F-01	P11	03/02/2025	Facture 04/2025 — provisions taxes et charges janvier-février 2025 — 16 200 € TTC bail AF	1 p. BÂT. AF
F-02	P14 ◆	01/03/2025	Facture 07/2025 — provisions taxes et charges mars 2025 — 8 100 € TTC bail AF	1 p. BÂT. AF
F-03	P16	01/04/2025	Facture 10/2025 — loyer avril 2025 — 21 050 € HT — 33 360 € TTC bail AF · premier appel de loyer	1 p. BÂT. AF
F-04	P61 ◆	01/04/2025 →	Relevé de compte ARTISTE FORMATION chez la SCI — 17 p. bail AF · duplicata des factures	17 p. BÂT. AF
F-05	P17 ◆	02/05/2025	Facture 12/2025 — loyer mai 2025 — 21 050 € HT bail AF	1 p. BÂT. AF
F-06	P18	02/06/2025	Facture 14/2025 — loyer juin 2025 — 21 050 € HT bail AF	1 p. BÂT. AF
F-07	P20	01/07/2025	Facture 16/2025 — loyer juillet 2025 — 21 050 € HT bail AF	1 p. BÂT. AF
F-08	P21	01/07/2025	Facture 17/2025 — loyer juillet 2025 — 25 662,50 € HT bail halle · premier appel	1 p. HALLE
F-09	P62 ◆	01/07/2025 →	Relevé de compte EURÊKA 34 chez la SCI — 13 p. bail halle · duplicata des factures	13 p. HALLE
F-10	P22	01/08/2025	Facture 20/2025 — loyer août 2025 — 21 050 € HT bail AF	1 p. BÂT. AF
F-11	P23	01/08/2025	Facture 21/2025 — loyer août 2025 — 25 662,50 € HT bail halle	1 p. HALLE
F-12	P24 ◆	01/09/2025	Facture 23/2025 — loyer septembre 2025 — 21 050 € HT bail AF	1 p. BÂT. AF
F-13	P25 ◆	01/09/2025	Facture 24/2025 — loyer septembre 2025 — 25 662,50 € HT bail halle	1 p. HALLE
F-14	P26 ◆	01/10/2025	Facture 26/2025 — loyer octobre 2025 — 21 050 € HT bail AF	1 p. BÂT. AF
F-15	P27 ◆	01/10/2025	Facture 27/2025 — loyer octobre 2025 — 25 662,50 € HT bail halle	1 p. HALLE
F-16	P29 ◆	03/11/2025	Facture 30/2025 — loyer novembre 2025 — 21 050 € HT bail AF	1 p. BÂT. AF
F-17	P30 ◆	03/11/2025	Facture 31/2025 — loyer novembre 2025 — 25 662,50 € HT bail halle	1 p. HALLE
F-18	P31	25/11/2025	Extrait de compte ARTISTE FORMATION arrêté au 25/11/2025 bail AF	1 p. BÂT. AF
F-19	P32	25/11/2025	Extrait de compte EURÊKA 34 arrêté au 25/11/2025 bail halle	1 p. HALLE
F-20	P33 ◆	01/12/2025	Facture 33/2025 — loyer décembre 2025 — 21 050 € HT bail AF	1 p. BÂT. AF
F-21	P34 ◆	01/12/2025	Facture 34/2025 — loyer décembre 2025 — 25 662,50 € HT bail halle	1 p. HALLE
F-22	P35 ◆	02/01/2026	Facture 03/2026 — loyer janvier 2026 — 21 050 € HT bail AF	1 p. BÂT. AF

COTE	COFFRE	DATE	PIÈCE	PAGES
F-23	P36 ◆	02/01/2026	**Facture 04/2026 — loyer janvier 2026 — 25 662,50 € HT** bail halle	1 p. HALLE
F-24	P39	03/02/2026	**AVOIR 06/2026 — régularisation des charges et taxes 2025 — −2 682,91 € TTC** bail AF · charges réelles 27 937,84 € contre 32 400 € provisionnés ; taxes 6 826,40 € contre 32 400 €	1 p. BÂT. AF
F-25	P40	03/02/2026	**Facture 07/2026 — loyer février 2026 + régularisation 2025 — 24 388,24 € TTC** bail halle · charges réelles 12 538,92 € contre 20 530,02 € ; taxes 4 362,96 € contre 10 265 €	1 p. LES DEUX
F-26	P41	03/02/2026	**Tableau récapitulatif des charges 2025 de la SCI** les deux baux · ventilation fournisseur par fournisseur	1 p. HALLE
F-27	P08	2025	**Charges SCI M2P WITCHITZ 2025 — tableau de répartition (tableur)** les deux baux	1 p. HALLE
F-28	P09	2026	**Charges SCI M2P WITCHITZ 2026 — tableau de répartition (tableur)** les deux baux	1 p. HALLE
F-29	P42 ◆	23/02/2026	**Extrait de compte arrêté au 23/02/2026** bail AF	1 p. BÂT. AF
F-30	P43	02/03/2026	**Facture 09/2026 — loyer mars 2026 — 21 050 € HT** bail AF	1 p. BÂT. AF
F-31	P44	02/03/2026	**Facture 10/2026 — loyer mars 2026 — 25 662,50 € HT** bail halle	1 p. HALLE
F-32	P45	01/04/2026	**Facture 12/2026 — loyer avril 2026 — 21 050 € HT** bail AF	1 p. BÂT. AF
F-33	P46	01/04/2026	**Facture 13/2026 — loyer avril 2026 — 25 662,50 € HT** bail halle	1 p. HALLE
F-34	P50 ◆	01/05/2026	**Facture 16/2026 — loyer mai 2026 — 21 050 € HT** bail AF	1 p. BÂT. AF
F-35	P51 ◆	01/05/2026	**Facture 17/2026 — loyer mai 2026 — 25 662,50 € HT** bail halle	1 p. HALLE
F-36	P52	01/06/2026	**Facture 19/2026 — loyer juin 2026 — 21 050 € HT** bail AF	1 p. BÂT. AF
F-37	P53	01/06/2026	**Facture 20/2026 — loyer juin 2026 — 25 662,50 € HT** bail halle · dernier mois du bail dérogatoire	1 p. HALLE
F-38	P54	03/06/2026	**Extrait de compte ARTISTE FORMATION arrêté au 03/06/2026** bail AF	1 p. BÂT. AF
F-39	P55	03/06/2026	**Extrait de compte EURÊKA 34 arrêté au 03/06/2026** bail halle	1 p. HALLE
F-40	P59 ◆	03/07/2026	**Grand livre M2P IMMO SAS — compte ÉVEIL PRODUCTION** société distincte du bailleur, mouvements 06/2025 → 2026	3 p. HALLE
F-41	P58	01/07/2026	**Facture 23/2026 — loyer juillet 2026 — 21 050 € HT** bail AF · au-delà du terme du bail de la halle, seul le bail AF est facturé	1 p. BÂT. AF
F-42	P07	01/08/2026	**Facture 26/2026 — loyer août 2026 — 21 050 € HT** bail AF	1 p. BÂT. AF
F-43	P65	01/09/2026	**Facture 28/2026 — loyer septembre 2026 — 21 050 € HT** bail AF · dernier appel connu	1 p. BÂT. AF

COTE	COFFRE	DATE	PIÈCE	PAGES
F-44	P153 ◆	02/09/2026	**AVOIR 30/2026 — régularisation des taxes foncières 2026 — ARTISTE FORMATION — −30 577,22 € TTC** 2 p. ⭐⭐⭐ Émis par la SCI M2P WITCHITZ le 02/09/2026, adressé le 03/09 à 07h45 par Sergio RAMOS (sergio.ramos@mannes.fr, copie Pierre Mannes), objet « AVOIRS DE REGULARISATION DES TAXES FONCIERES 2026 ». Taxes foncières 2026 refacturables 6 918,98 € — provisions appelées et versées du 01/01 au 30/09/2026 32 400,00 € = **−25 481,02 € HT, TVA −5 096,20 €, −30 577,22 € TTC**. La page 2 est l'avis de taxe foncière 2026 de la SCI elle-même : 36 209 € pour les deux adresses (49B rue Maurice Gunsbourg 10 929 € ; 32 rue Robert Witchitz 24 066 € + 1 214 € de frais). ⭐ Ce n'est ni un geste commercial ni une remise : c'est la reconnaissance écrite, par le bailleur, qu'il a appelé beaucoup plus de provisions qu'il n'a supporté de taxe. À imputer sur l'arriéré réclamé à ARTISTE FORMATION, et à opposer au chiffrage de la charge n° 9 de I-17. Deuxième avoir du même type après F-24 (AVOIR 06/2026, −2 682,91 €, février 2026).	2 p. BÂT. AF
F-45	P152 ◆	02/09/2026	**AVOIR 29/2026 — régularisation des taxes foncières 2026 — EURÊKA 34 — −25 488,44 € TTC** 2 p. Même envoi, même jour. Taxes foncières 1er semestre 2026 refacturables 4 422,13 € — provisions versées du 01/01 au 30/06/2026 25 662,50 € = **−21 240,37 € HT, TVA −4 248,07 €, −25 488,44 € TTC**. Adressé à EURÊKA 34, 32 rue Robert Witchitz. ⭐ Avec F-44, **56 065,66 € TTC en faveur des preneurs, reconnus par le bailleur deux jours après le courriel de son avocat**. 🔴 NE PAS CONFONDRE LES DEUX COMPTES : l'avoir de 30 577,22 € est émis à ARTISTE FORMATION et ne réduit pas le solde d'EURÊKA 34. Me Benillouche ramène le solde E34 de 259 753,24 € (mise en demeure G-02 du 04/06) à 206 526,05 € dans son courriel du 03/09 (G-07), soit −53 227,19 € ; seul CET avoir-ci (−25 488,44 €) vient en déduction, ce qui laisse **27 738,75 € à expliquer par des paiements** — à rapprocher du virement E34 de 11 500 € du 03/07 (J-12, accusé réception le jour même par Mannes) et des 18 500 € annoncés le même jour, dont la preuve de virement manque. ⚠️ Rapprochement à trancher sur les relevés F-38 et F-39 avant toute production. Si le bailleur a bel et bien imputé l'avoir AF sur la dette E34, c'est en soi une trouvaille : il traiterait les deux sociétés comme un seul compte.	2 p. HALLE

G Mises en demeure et flux annexes

Les mises en demeure de juin 2026 — dont une visant Artiste Formation comme caution solidaire du bail de la halle, cautionnement qui survit à la restitution — et les flux avec les sociétés du bailleur.

G-01	P56 ◆	04/06/2026	**Mise en demeure — loyers impayés, bail de la halle du 24/06/2025 (LRAR)** 1 p. SCI M2P WITCHITZ → EURÊKA 34, aux mains de MM. Guigue et Leveillé.	1 p. BÂT. AF
G-02	P57 ◆	04/06/2026	**Mise en demeure d'ARTISTE FORMATION en qualité de caution solidaire — bail du 24/06/2025 (LRAR)** 1 p. ⭐ Pièce charnière : elle actionne contre Artiste Formation le cautionnement de l'art. 6 du bail de la halle. Le sort des deux baux est juridiquement lié — et la restitution de la halle au 30/06/2026 n'éteint pas ce cautionnement.	1 p. BÂT. AF
G-03	P15 ◆	21/03/2025	**Mandat de prélèvement SEPA — MANNESPIECES** 1 p. Flux avec une société du bailleur, distincte de la SCI.	1 p. BÂT. AF
G-04	P47	02/04/2026	**Facture MANNESFRANCE — entretien véhicule Mercedes Classe V d'ARTISTE FORMATION** 4 p. Garage du bailleur. À isoler des flux de loyer : 35 004 € ont été versés à « MANNESFRANCE IVRY » et ne doivent pas figurer dans les soldes du bail.	4 p. BÂT. AF
G-05	P48	28/11/2025	**Devis PROPRIA MULTISERVICES n° DE0115 — 4 320 € — adressé à MANNESFRANCE IVRY** 1 p. Nettoyage. Même famille de flux.	1 p. BÂT. AF

COTE	COFFRE	DATE	PIÈCE	PAGES
G-06	P126	29/01/2025 → 03/09/2026	**Corpus de courriels — recouvrement des loyers de la halle et sortie du bail** 26 messages exportés de la boîte cesar@artisteformation.com par Microsoft Graph le 03/09/2026, verbatim. Contient la relance de Philippe MANNES du 23/01/2026 (159 625 € : solde 2025 124 724 € + janvier 2026 34 901 €, délai de 15 jours, rappel des cautions solidaires ARTISTE FORMATION et ÉVEIL GROUPE), le fil « loyers impayés — URGENT » du 23/02 au 11/03/2026, les mises en demeure du 04/06/2026, et les échanges d'avril à juin 2026 avec ROTARY RM (Cedric GAUDARD, Nicolas DONNEVE) sur la reprise du bail des halles. ⚠ Ont été volontairement écartés les échanges Michel SAINT-PIE (NOBLE SAS / NOBLE TRANSMISSION) : créance étrangère au dossier, déjà sous échéancier honoré.	1 p. LES DEUX
G-07	P127	03/09/2026	★ **Courriel de Me Joseph BENILLOUCHE, Conseil de la SCI M2P WITCHITZ — première prise de contact** 1 p. Reçu le 03/09/2026 à 18h05, adressé à MM. GUIGUE et LEVEILLÉ, en copie Pierre MANNES et Me Cécile MERLE. « J'ai été mandaté pour procéder par tous moyens au recouvrement de cette créance contre les trois débitrices solidaires » — EURÊKA 34, ÉVEIL GROUP et ARTISTE FORMATION. Demande des propositions de règlement, à défaut il fera valoir les droits de sa cliente ; invite à lui communiquer les coordonnées de notre Conseil. ★ Chiffres : 259 753,24 € au 04/06/2026 — montant qui correspond exactement au solde du compte EURÊKA 34 (P55) et à la mise en demeure (P56) — puis « dans un dernier état » 206 526,05 €, chiffre qui ne figure dans AUCUNE pièce du coffre : écart de 53 227,19 € à faire expliquer. ⚠ Deux erreurs de date dans son courriel : le bail est daté du « 21 mai 2025 » (les deux exemplaires signés, P28 et P03, portent le 24 juin 2025, comme la relance de Philippe MANNES du 23/01/2026) et le cautionnement du « 2& mai 2025 » (coquille). Le nom de M. GUIGUE y est écrit « GUGUE ».	1 p. LES DEUX
H Assurances Les polices en vigueur côté preneur.				
H-01	P37	23/09/2025	**Attestation d'assurance multirisque immeuble — ENTORIA** 2 p.	2 p. LES DEUX
H-02	P38	19/09/2025	**Attestation de responsabilité civile professionnelle 2025 — HISCOX / +Simple.fr** 3 p. Souscripteur ARTISTE FORMATION.	3 p. LES DEUX
I Notes d'analyse Les notes de travail établies sur le dossier. Elles ne sont pas des pièces : elles renvoient aux pièces.				
I-01		28/08/2026	**Halle Witchitz — décision ERP et plan d'action** Note de travail · pièce coffre P01	
I-02		01/09/2026	**Le Dossier du 32-34 — état des faits** Note de travail	
I-03		02/09/2026	**Le Compte des Deux Baux — ventilation bancaire bail par bail** Note de travail	
I-04		02/09/2026	**Ce qu'il savait — les preuves datées de la connaissance du bailleur** Note de travail	
I-05		02/09/2026	**L'anéantissement du bail — jurisprudence de la nullité** Note de travail	
I-06		02/09/2026	**Maintenir ce qui n'existe pas — dol et distinguo des deux baux** Note de travail	
I-07		02/09/2026	**Ce que le permis autorise — dossier d'urbanisme** Note de travail	
I-08		02/09/2026	**La pollution des sols — 32-34 Witchitz** Note de travail	

COTE	COFFRE	DATE	PIÈCE	PAGES
I-14	03/09/2026	Sources et provenance — d'où vient chaque pièce, sur quoi repose chaque note Note de travail		
I-15	03/09/2026	Il savait ce qu'il louait — le bail contre le permis Note de travail · pièce coffre P75		
I-16	03/09/2026	Le cautionnement de la halle — l'acte que personne n'a signé Note de travail · pièce coffre P134		
I-17	03/09/2026	Le dossier vu d'en face — la plaidoirie adverse Note de travail		
I-18	04/09/2026	Le cautionnement, cherché dans la conversation avec le bailleur Note de travail · pièce coffre P138		
I-19	04/09/2026	L'article 4-9 — comment il tombe Note de travail · pièce coffre P05		
I-20	04/09/2026	Artiste Formation — le compte du bail du bâtiment Note de travail · pièce coffre P54		
I-21	04/09/2026	Eurêka 34 — le compte du bail de la halle Note de travail · pièce coffre P55		

J La conversation WhatsApp avec le bailleur

Quatorze mois d'échanges directs entre Pierre Mannes et le compte EURĒKA 34 tenu par Thomas Léveillé, du 26 juin 2025 au 27 août 2026, avec leurs pièces jointes. Le canal où le bailleur réclame ses loyers — et où le cautionnement n'est jamais nommé.

COTE	COFFRE	DATE	PIÈCE	PAGES
J-01	P138	26/06/2025 → 27/08/2026	**Conversation WhatsApp Pierre MANNES ⇄ EURĒKA 34 (Thomas Léveillé) — verbatim intégral** 14 p., 166 messages, 28 pièces jointes. ⭐⭐⭐ LE MOT « CAUTIONNEMENT » N'Y FIGURE PAS UNE SEULE FOIS, en quatorze mois, alors que l'interlocuteur est le dirigeant d'ÉVEIL GROUP — la société censée s'être portée caution solidaire d'EURÊKA 34. Le bailleur y réclame ses loyers des dizaines de fois et menace le 31/07/2026 d'une « procédure par avocat » sans jamais invoquer d'engagement de caution. ⭐ Il y écrit aussi, le 31/07/2026 à 06h08 : « Mon expert comptable m'a demandé si vous aviez fait une proposition d'échéancier ce que j'ai répondu À LA NÉGATIVE » — la réponse de Thomas, à 06h51, est « je vous propose une issue avant le 10 aout », sans montant ni échéance : une intention, pas une reconnaissance de dette. ⚠️ Les messages éphémères (7 jours) ont été actifs jusqu'au 11/09/2025 : l'échange antérieur a pu être effacé automatiquement, l'absence d'un message avant cette date ne prouve rien.	14 p. LES DEUX
J-02	P137 ◈	26/06/2025	**Virement ÉVEIL PRODUCTIONS → M2P IMMO, 1 975 € — motif « caution appartement ivr »** 1 p., OCR. ⭐ La seule « caution » de tout le corpus WhatsApp, et ce n'est pas celle du litige : un dépôt de garantie d'appartement, versé à M2P IMMO — société et compte distincts de la SCI M2P WITCHITZ (IBAN …0102 2745 483 contre …0110 7712 858). Daté du JOUR MÊME où Pierre Mannes écrit par courriel (A-12) qu'il reste « à joindre les documents de cautions de vos sociétés respectives ».	1 p. APPART. IVRY
J-03	P139	06/10/2025	**Bail de sous-location « Espace Eureka 32 » — ARTISTE FORMATION → DIGITALMUNDO** 4 p. Transmis au bailleur par WhatsApp le 07/10/2025 à 12h20. Le 1er étage, 465 m², à DIGITALMUNDO (Solal DONNET), 8 643,60 € TTC/mois soit 103 723,20 €/an, du 06/10/2025 au 01/11/2026. ⭐ Le bailleur a donc REÇU la sous-location, datée, de notre main — à opposer au grief de sous-location dissimulée. ⚠️⚠️ MAIS l'exposé du contrat affirme deux choses inexactes : que le locataire principal est « titulaire d'un bail commercial conclu le 6 octobre 2025 pour une durée d'un an » — le bail AF est le 9 ans du 19/12/2024 — et qu'il « a obtenu l'autorisation expresse du bailleur de sous-louer ». Aucune autorisation écrite n'est au dossier. Pièce à double tranchant : ne pas la produire sans avoir tranché cette question.	4 p. BÂT. AF

COTE	COFFRE	DATE	PIÈCE	PAGES
J-05	P141 ◈	10/03/2026	**Virement ÉVEIL PRODUCTIONS → M2P IMMO, 5 000 € — loyer en retard (appartement)** 1 p., OCR. Troisième relation contractuelle du dossier, jamais documentée ailleurs : un appartement à Ivry loué à M2P IMMO et payé par Éveil Productions.	1 p. APPART. IVRY
J-06	P142	31/03/2026	**Le tournage L'Oréal (Redken) — la surface demandée, 3 photos** 2 p. « Voici la surface dont aura besoin le tournage l'oreal (redken) pour demain » ; le bailleur répond dans la minute en donnant un contact. ⭐ Établit qu'il est informé des tournages et les facilite — le 27/04/2026 il donne lui-même les dimensions de la halle.	2 p. HALLE
J-07	P143	22/04/2026	**Preuve de paiement EURÊKA 34 → M2P WITCHITZ, 10 500 € — « acompte loyer »** 1 p.	1 p. HALLE
J-08	P144 ◈	22/04/2026	**Virement ÉVEIL PRODUCTIONS → M2P IMMO, 2 700 € (appartement)** 1 p., OCR.	1 p. APPART. IVRY
J-09	P151	26/04/2026	**L'incendie du 26 avril 2026 filmé depuis le toit — image extraite** 1 p. Vidéo de 15 s adressée au bailleur à 12h04. Le sinistre est EXTÉRIEUR au site (« le feu a été éteint », « c'est pas capstone c'est plus loin ») — la pièce date l'échange et écarte toute confusion avec la tempête du 27/08/2026. Le fichier vidéo d'origine n'est pas au coffre, qui n'accepte que des documents.	1 p. LES DEUX
J-10	P145	29/04/2026	**Preuve de paiement EURÊKA 34 → M2P WITCHITZ, 8 000 € — « acompte loyer »** 1 p.	1 p. HALLE
J-11	P146	21/05/2026	**Le véhicule bloquant la cour commune** 1 p. Illustre l'usage partagé de la cour entre le garage Mannes et les preneurs.	1 p. LES DEUX
J-12	P148	03/07/2026	**Preuve de paiement EURÊKA 34 → M2P WITCHITZ, 11 500 € — « acompte loyer »** 1 p. Le bailleur en accuse réception le jour même : « 11500 reçus ».	1 p. HALLE
J-13	P149	31/07/2026	**Preuve de paiement ARTISTE FORMATION → M2P WITCHITZ, 28 500 € — « Loyer juillet 2026 »** 1 p. ⚠ Envoyée au bailleur le matin même où il écrit qu'aucune proposition d'échéancier n'a été faite. Le libellé vise le loyer d'Artiste Formation, pas la halle — à ne pas confondre avec les deux virements « HALL » de 2025.	1 p. BÂT. AF
J-14	P150 ◈	27/08/2026	**La tempête du 27 août 2026 à Ivry — 12 photos** 5 p., OCR. « Tempête à ivry. Il faut venir constater les dégâts » (12h22), puis « les bancs qui étaient sur le toit se sont envolés, j'ai des voitures cassées » et « atelier et bureaux inondés ». ⭐ Date et localise le sinistre, et établit que le bailleur en a demandé le constat lui-même.	5 p. LES DEUX

K Jurisprudence — les décisions citées

Les décisions de justice sur lesquelles le dossier s'appuie, versées avec leur texte intégral et le lien vers la base officielle. Aucune référence n'est citée sans sa source consultable.

COTE	COFFRE	DATE	PIÈCE	PAGES
K-01	P154	01/06/2022	**Cass. 3e civ., 1er juin 2022, n° 21-11.602 — le local non autorisé et l'obligation de délivrance** 7 p. Fiche + TEXTE INTÉGRAL relevé sur Légifrance (JURITEXT000045904750) le 04/09/2026. Arrêt n° 457 FS+B, PUBLIÉ AU BULLETIN, ECLI FR:CCASS:2022:C300457, cassation de CA Papeete 30/01/2020. ⭐⭐⭐ Vu l'art. 1719 c.civ. : le bailleur qui donne à bail un local dont la situation administrative n'est pas régulière manque à son obligation de délivrance, et le fait que le preneur EXPLOITE EFFECTIVEMENT les lieux ne l'en dispense pas — c'est la réponse directe à l'objection « vous avez occupé et vous avez encaissé ». ⚠️ TROIS CONDITIONS CUMULATIVES, pas d'automatisme : ① un défaut de conformité ② dont LE BAILLEUR ne démontre pas qu'il puisse être régularisé (la charge est sur lui, c'est écrit dans l'arrêt) ③ des troubles d'exploitation (assurance, développement, revente du fonds). La fiche traite le point faible — chez nous la régularisation paraît possible en principe — par trois réponses : la charge de la démonstration, la qualité pour déposer (seul le propriétaire le peut, groupement GN 2), et la durée (12 mois de bail dérogatoire ne contiennent pas une DP plus 4 mois d'instruction). 🔴 CE QUE L'ARRÊT NE JUGE PAS : la restitution intégrale des loyers (1er moyen, 3e branche, art. 1184) et la mauvaise foi dans la mise en œuvre de la clause résolutoire (2e moyen) N'ONT PAS été examinées — « sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs ». Les citer comme jurisprudence serait une faute.	7 p. LES DEUX

Z Hors dossier

Documents présents au corpus mais étrangers au litige. Conservés pour la traçabilité du balayage.

Z-01	P12	01/2025	**Curriculum vitæ — candidature**	1 p. HORS DOSSIER
Z-02	P13	04/02/2025	**Lettre de motivation — Arthur Mannes, ENSAV Toulouse**	1 p. HORS DOSSIER
Z-03	P49 ◈	09/04/2026	**Facture QUIBERON AUTOMOBILES**	2 p. HORS DOSSIER
Z-04	P147	26/06/2026	**Devis MERCEDES BEST15681 — véhicule personnel, sans lien avec le litige** 4 p. Estimation d'atelier pour un Mercedes EQA au nom d'un tiers, échangée par WhatsApp. Conservée pour la traçabilité du balayage.	4 p. HORS DOSSIER