A

Dossier 32-34 rue Robert Witchitz
Ivry-sur-Seine · parcelle AR 132
12 pièces · 146 pages

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	19/12/2024	Bail commercial 9 ans — SCI M2P WITCHITZ / ARTISTE FORMATION	89 p.
A-02	24/06/2025	Bail dérogatoire 12 mois — SCI M2P WITCHITZ / EURÊKA 34 (exemplaire signé)	10 p.
A-03	24/06/2025	Bail dérogatoire 12 mois — halle Eurêka 34 (second exemplaire)	9 p.
A-04	2021	Statuts de la SCI M2P WITCHITZ	19 p.
A-05	15/09/2021	Option de la SCI pour l'assujettissement à la TVA — LRAR au SIE de Montreuil	2 p.
A-06	19/12/2024	Acte de cautionnement solidaire d'ÉVEIL GROUP — bail Artiste Formation (exemplaire séparé)	2 p.
A-07	19/12/2024	Certificat de réalisation DocuSign de l'acte de cautionnement d'ÉVEIL GROUP	4 p.
A-08	19/12/2024	Acte de cautionnement d'ÉVEIL GROUP — le projet Word adressé par le courtier	2 p.
A-09	21/05/2025	Acte de cautionnement de la halle — VERSION 1, preneur « EUREKA 3234 » (non signé)	2 p.
A-10	24/06/2025	Acte de cautionnement de la halle — VERSION 2, preneur devenu « EUREKA 34 » (non signé)	2 p.
A-11	26/06/2025	Acte de cautionnement de la halle — VERSION 3, César GUIGUE « en qualité d'actionnaire » (non signé)	2 p.
A-12	19/12/2024 → 26/06/2025	Corpus des courriels des actes de cautionnement (Graph, boîte cesar@)	3 p.

B

Dossier 32-34 rue Robert Witchitz
Ivry-sur-Seine · parcelle AR 132
4 pièces · 186 pages

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.

B-01	06/12/2024	Fiche commerciale EVOLIS — 32 rue Robert Witchitz	181 p.
B-02	09/12/2024	Lettre d'intention d'ARTISTE FORMATION	2 p.
B-03	11/12/2024	Contre-offre manuscrite de la SCI M2P WITCHITZ	2 p.
B-04	06→20/12/2024	Corpus des courriels précontractuels — Lionel Fauconnier (EVOLIS / IMMPROVE)	1 p.

C

Dossier 32-34 rue Robert Witchitz
Ivry-sur-Seine · parcelle AR 132
9 pièces · 44 pages

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	12/01/2026	Convocation à la visite de la sous-commission départementale de sécurité	1 p.
C-02	14/01/2026	Procès-verbal n° 2026-006 — sous-commission départementale de sécurité	3 p.
C-03	16/07/2026	Préfet du Val-de-Marne → maire d'Ivry — transmission de l'avis SCDS du 29/06/2026	6 p.
C-04	17/08/2026	Le maire d'Ivry s'oppose — courrier adressé à M. Mannes	1 p.
C-05	2025-2026	Extrait de messagerie — le dossier ERP	3 p.
C-06	28/09/2022 → 16/01/2023	Bilan de puissances BP01B — SYVIL, maîtrise d'ouvrage SCI M2P WITCHITZ	5 p.
C-07	02/04/2026	Devis SIRIS PROTECTION n° 4931400 — mise en conformité SSI, adressé à EURÊKA 34	2 p.
C-08	13→16/05/2025	La mairie d'Ivry dit la marche à suivre — DP de changement de destination, puis demande d'aménager un ERP	3 p.
C-09	25/09/2023	Guide utilisateur des Halles Witchitz V3 — document du maître d'ouvrage MANNES	20 p.

D

Dossier 32-34 rue Robert Witchitz
Ivry-sur-Seine · parcelle AR 132
53 pièces · 341 pages

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	14/04/2022	Récépissé de déclaration S18206PC000108050 — dépôt du permis de construire	1 p.
D-02	13/04/2022	PC 00 — Liste des pièces du dossier de permis	1 p.
D-03	15/04/2022	PC 00 — CERFA 13409-09, demande de permis de construire	25 p.
D-04	mars 2022	PC 40-01 — Notice de conformité aux règles de sécurité (SYVIL)	10 p.
D-05	08/03/2022	PC 04 & 10.1-1 — Notice architecturale (SYVIL)	27 p.
D-06	mars 2022	PC 39-01 — Notice de conformité aux règles d'accessibilité (SYVIL)	6 p.
D-07	04/04/2022	PC 04 & 10.1-2 — Notice paysagère (SYVIL)	31 p.
D-08	07/04/2022	PC — Annexe 01, note de rétention des eaux (SYVIL)	8 p.
D-09	2022	PC 13 — Note de prise en compte du PPRI	11 p.
D-10	14/03/2022	PC 16.1 — Attestation de conformité à la réglementation thermique	28 p.
D-11	2022	PC 30 — Dispositions du cahier des charges de cession de terrain	48 p.
D-12	2022	PC 31.1 — Attestation de l'aménageur (OIN Orly-Rungis-Seine amont)	2 p.
D-13	2022	PC 31 — Modalités de participation au coût de la ZAC	15 p.
D-14	2022	PC 01 — Plan de situation du terrain	1 p.
D-15	2022	PC 02-1 — Plan de masse des constructions (existant)	1 p.
D-16	2022	PC 02-2 — Plan de masse des constructions (projet)	1 p.
D-17	2022	PC 03 — Plan en coupe du terrain et de la construction (existant)	1 p.
D-18	2022	PC 05-1-1 — Façades (existant)	1 p.
D-19	2022	PC 05-1-2 — Plan de toiture (existant)	1 p.
D-20	2022	PC 05-2-1 — Façades (projet)	1 p.
D-21	2022	PC 05-2-2 — Plan de toiture (projet)	1 p.
D-22	2022	PC 07 — Photographie situant le terrain dans l'environnement proche	1 p.
D-23	2022	PC 08 — Photographie situant le terrain dans l'environnement lointain	1 p.
D-24	2022	PC — Annexe 02.1, plan de RDC et plan de sous-sol	1 p.

E

Dossier 32-34 rue Robert Witchitz
Ivry-sur-Seine · parcelle AR 132
2 pièces · 48 pages

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	14/04/2022	Attestation ATTES SEMOFI C22-17064 — mesures de gestion de la pollution (pièce PC16-6)	13 p.
E-02	16/02/2024 (reçu 26/06/2025)	État des risques et pollutions + fiche récapitulative DTA n° 01567 — DIAG-POSITIVE	35 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.

F-01	03/02/2025	Facture 04/2025 — provisions taxes et charges janvier-février 2025 — 16 200 € TTC	1 p.
F-02	01/03/2025	Facture 07/2025 — provisions taxes et charges mars 2025 — 8 100 € TTC	1 p.
F-03	01/04/2025	Facture 10/2025 — loyer avril 2025 — 21 050 € HT — 33 360 € TTC	1 p.
F-04	01/04/2025 →	Relevé de compte ARTISTE FORMATION chez la SCI — 17 p.	17 p.
F-05	02/05/2025	Facture 12/2025 — loyer mai 2025 — 21 050 € HT	1 p.
F-06	02/06/2025	Facture 14/2025 — loyer juin 2025 — 21 050 € HT	1 p.
F-07	01/07/2025	Facture 16/2025 — loyer juillet 2025 — 21 050 € HT	1 p.
F-08	01/07/2025	Facture 17/2025 — loyer juillet 2025 — 25 662,50 € HT	1 p.
F-09	01/07/2025 →	Relevé de compte EURÊKA 34 chez la SCI — 13 p.	13 p.
F-10	01/08/2025	Facture 20/2025 — loyer août 2025 — 21 050 € HT	1 p.
F-11	01/08/2025	Facture 21/2025 — loyer août 2025 — 25 662,50 € HT	1 p.
F-12	01/09/2025	Facture 23/2025 — loyer septembre 2025 — 21 050 € HT	1 p.
F-13	01/09/2025	Facture 24/2025 — loyer septembre 2025 — 25 662,50 € HT	1 p.
F-14	01/10/2025	Facture 26/2025 — loyer octobre 2025 — 21 050 € HT	1 p.
F-15	01/10/2025	Facture 27/2025 — loyer octobre 2025 — 25 662,50 € HT	1 p.
F-16	03/11/2025	Facture 30/2025 — loyer novembre 2025 — 21 050 € HT	1 p.
F-17	03/11/2025	Facture 31/2025 — loyer novembre 2025 — 25 662,50 € HT	1 p.
F-18	25/11/2025	Extrait de compte ARTISTE FORMATION arrêté au 25/11/2025	1 p.
F-19	25/11/2025	Extrait de compte EURÊKA 34 arrêté au 25/11/2025	1 p.
F-20	01/12/2025	Facture 33/2025 — loyer décembre 2025 — 21 050 € HT	1 p.
F-21	01/12/2025	Facture 34/2025 — loyer décembre 2025 — 25 662,50 € HT	1 p.
F-22	02/01/2026	Facture 03/2026 — loyer janvier 2026 — 21 050 € HT	1 p.
F-23	02/01/2026	Facture 04/2026 — loyer janvier 2026 — 25 662,50 € HT	1 p.
F-24	03/02/2026	AVOIR 06/2026 — régularisation des charges et taxes 2025 — −2 682,91 € TTC	1 p.
F-25	03/02/2026	Facture 07/2026 — loyer février 2026 + régularisation 2025 — 24 388,24 € TTC	1 p.
F-26	03/02/2026	Tableau récapitulatif des charges 2025 de la SCI	1 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.

G-01	04/06/2026	Mise en demeure — loyers impayés, bail de la halle du 24/06/2025 (LRAR)	1 p.
G-02	04/06/2026	Mise en demeure d'ARTISTE FORMATION en qualité de caution solidaire — bail du 24/06/2025 (LRAR)	1 p.
G-03	21/03/2025	Mandat de prélèvement SEPA — MANNESPIECES	1 p.
G-04	02/04/2026	Facture MANNESFRANCE — entretien véhicule Mercedes Classe V d'ARTISTE FORMATION	4 p.
G-05	28/11/2025	Devis PROPRIA MULTISERVICES n° DE0115 — 4 320 € — adressé à MANNESFRANCE IVRY	1 p.
G-06	29/01/2025 → 03/09/2026	Corpus de courriels — recouvrement des loyers de la halle et sortie du bail	1 p.
G-07	03/09/2026	⭐ Courriel de Me Joseph BENILLOUCHE, Conseil de la SCI M2P WITCHITZ — première prise de contact	1 p.

H

Dossier 32-34 rue Robert Witchitz
Ivry-sur-Seine · parcelle AR 132
2 pièces · 5 pages

Assurances

Les polices en vigueur côté preneur.

H-01	23/09/2025	Attestation d'assurance multirisque immeuble — ENTORIA	2 p.
H-02	19/09/2025	Attestation de responsabilité civile professionnelle 2025 — HISCOX / +Simple.fr	3 p.

I

Dossier 32-34 rue Robert Witchitz
Ivry-sur-Seine · parcelle AR 132
21 pièces

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
I-02	01/09/2026	Le Dossier du 32-34 — état des faits
I-03	02/09/2026	Le Compte des Deux Baux — ventilation bancaire bail par bail
I-04	02/09/2026	Ce qu'il savait — les preuves datées de la connaissance du bailleur
I-05	02/09/2026	L'anéantissement du bail — jurisprudence de la nullité
I-06	02/09/2026	Maintenir ce qui n'existe pas — dol et distinguo des deux baux
I-07	02/09/2026	Ce que le permis autorise — dossier d'urbanisme
I-08	02/09/2026	La pollution des sols — 32-34 Witchitz
I-09	02/09/2026	Annexe — fils WhatsApp Witchitz (verbatim)
I-10	02/09/2026	Annexe — courriels du dossier ERP (extraits)
I-11	03/09/2026	Le groupe Mannes — veille de renseignement sur le bailleur
I-12	03/09/2026	Les conseils de la SCI M2P Witchitz — Me Benillouche et Me Merle
I-13	31/03/2008	Annexe — CA Bordeaux, MF Bordeaux c/ Foncière Chabrières (texte intégral)
I-14	03/09/2026	Sources et provenance — d'où vient chaque pièce, sur quoi repose chaque note
I-15	03/09/2026	Il savait ce qu'il louait — le bail contre le permis
I-16	03/09/2026	Le cautionnement de la halle — l'acte que personne n'a signé
I-17	03/09/2026	Le dossier vu d'en face — la plaidoirie adverse
I-18	04/09/2026	Le cautionnement, cherché dans la conversation avec le bailleur
I-19	04/09/2026	L'article 4-9 — comment il tombe
I-20	04/09/2026	Artiste Formation — le compte du bail du bâtiment
I-21	04/09/2026	Eurêka 34 — le compte du bail de la halle

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.

J-01	26/06/2025 → 27/08/2026	Conversation WhatsApp Pierre MANNES ⇄ EURĒKA 34 (Thomas Léveillé) — verbatim intégral	14 p.
J-02	26/06/2025	Virement ÉVEIL PRODUCTIONS → M2P IMMO, 1 975 € — motif « caution appartement ivr »	1 p.
J-03	06/10/2025	Bail de sous-location « Espace Eureka 32 » — ARTISTE FORMATION → DIGITALMUNDO	4 p.
J-04	09/10/2025	Relevé des virements à M2P WITCHITZ, envoyé au bailleur — 2 captures	1 p.
J-05	10/03/2026	Virement ÉVEIL PRODUCTIONS → M2P IMMO, 5 000 € — loyer en retard (appartement)	1 p.
J-06	31/03/2026	Le tournage L'Oréal (Redken) — la surface demandée, 3 photos	2 p.
J-07	22/04/2026	Preuve de paiement EURÊKA 34 → M2P WITCHITZ, 10 500 € — « acompte loyer »	1 p.
J-08	22/04/2026	Virement ÉVEIL PRODUCTIONS → M2P IMMO, 2 700 € (appartement)	1 p.
J-09	26/04/2026	L'incendie du 26 avril 2026 filmé depuis le toit — image extraite	1 p.
J-10	29/04/2026	Preuve de paiement EURÊKA 34 → M2P WITCHITZ, 8 000 € — « acompte loyer »	1 p.
J-11	21/05/2026	Le véhicule bloquant la cour commune	1 p.
J-12	03/07/2026	Preuve de paiement EURÊKA 34 → M2P WITCHITZ, 11 500 € — « acompte loyer »	1 p.
J-13	31/07/2026	Preuve de paiement ARTISTE FORMATION → M2P WITCHITZ, 28 500 € — « Loyer juillet 2026 »	1 p.
J-14	27/08/2026	La tempête du 27 août 2026 à Ivry — 12 photos	5 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.

K-01	01/06/2022	Cass. 3e civ., 1er juin 2022, n° 21-11.602 — le local non autorisé et l'obligation de délivrance	7 p.

Z

Dossier 32-34 rue Robert Witchitz
Ivry-sur-Seine · parcelle AR 132
4 pièces · 8 pages

Hors dossier

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

Z-01	01/2025	Curriculum vitæ — candidature	1 p.
Z-02	04/02/2025	Lettre de motivation — Arthur Mannes, ENSAV Toulouse	1 p.
Z-03	09/04/2026	Facture QUIBERON AUTOMOBILES	2 p.
Z-04	26/06/2026	Devis MERCEDES BEST15681 — véhicule personnel, sans lien avec le litige	4 p.