Le Dossier *du 32-34*

L'état des faits, arrêté au 1er septembre 2026, suivi de la position des preneurs. La première partie — treize sections et trente questions — n'interprète rien : contrats, relevés bancaires, pièces émises par chacune des parties, actes de l'administration. La seconde partie, nettement séparée, dit ce que nous cherchons : **rester, payer le prix de l'état réel des lieux, et obtenir l'autorisation avec vous.**

ADRESSÉ À
SCI M2P WITCHITZ
Monsieur Pierre Mannes, cogérant

ÉTABLI PAR
ARTISTE FORMATION SAS
EUREKA 34 (E34) SAS

DATE D'ARRÊTÉ
1er septembre 2026

OBJET
Base de fait commune, préalable aux discussions

01 Objet et méthode

CE QUE CE DOCUMENT EST, ET CE QU'IL N'EST PAS

Ce document rassemble, en un seul endroit, l'ensemble des éléments factuels du 32-34 rue Robert Witchitz. Il est établi pour servir de base commune aux échanges à venir entre la SCI M2P Witchitz d'une part, Artiste Formation et E34 d'autre part. Il se lit en deux parties, volontairement disjointes.

LES DEUX PARTIES DU DOCUMENT — NE PAS LES MÉLANGER EST LA RÈGLE PRINCIPALE

	PARTIE I — LES FAITS § 1 À 14	PARTIE II — LA POSITION § 15 À 17
Nature	Constat. Aucun grief, aucune responsabilité imputée, aucune qualification juridique retenue.	Position des preneurs. Elle engage ceux qui la signent, et elle seule.
Chiffres	Chaque montant est un mouvement bancaire identifié ou un montant porté sur une pièce contractuelle. Les rares ordres de grandeur sont signalés par le mot « estimé ».	Les mêmes chiffres, combinés en modèle. Toute projection est annoncée comme telle.

	PARTIE I — LES FAITS § 1 À 14	PARTIE II — LA POSITION § 15 À 17
Ce qu'on y trouve	Les deux baux, le site, la chronologie, les comptes, les dépenses, l'exploitation, le dossier de sécurité, le bâti, les pièces — et **trente questions**.	La démonstration du modèle économique, ce que nous demandons, et ce qui se passe à défaut d'accord.
Traçabilité	Chaque donnée renvoie à sa source : contrat, facture, relevé bancaire, acte administratif, registre public ou correspondance datée. La liste des pièces figure en section 13.	
Correction assumée	Les chiffres qui rectifient des documents précédemment remis par nous sont signalés et expliqués (section 8). Nous ne maintenons aucun chiffre dont nous avons établi qu'il était inexact.	

CE QUE NOUS CHERCHONS, DIT D'ENTRÉE

Nous ne cherchons pas à partir. Nous cherchons à payer le prix de l'état réel des lieux tant qu'ils ne peuvent pas recevoir de public, et à obtenir avec vous l'autorisation d'exploitation de 1re catégorie — qui est à portée. Le détail figure en partie II.

Périmètre couvert

- Du **7 octobre 2021**, date de l'acquisition de l'ensemble immobilier par la SCI, au **1er septembre 2026**, date d'arrêté du présent document.
- Les **deux baux** conclus sur le site : Artiste Formation (1 620 m², bâtiment R+3) et E34 (2 053 m², la halle).
- L'ensemble des **flux financiers** entre les sociétés preneuses et la SCI, ainsi que les dépenses engagées sur le site par les sociétés preneuses et leurs affiliées.
- L'état du **dossier de sécurité** du site et l'état du **bâti**, y compris l'événement climatique du 27 août 2026.

SUR LES SOMMES ANNONCÉES PAR LE BAILLEUR

Les soldes figurant dans les relevés de compte transmis par la SCI les 23 février, 3 juin et 3 juillet 2026 sont reproduits dans ce document comme **sommes annoncées par le bailleur**. Leur reprise ici ne vaut ni reconnaissance ni contestation. Le seul contrôle effectué à ce jour, et son résultat, sont exposés en section 7.

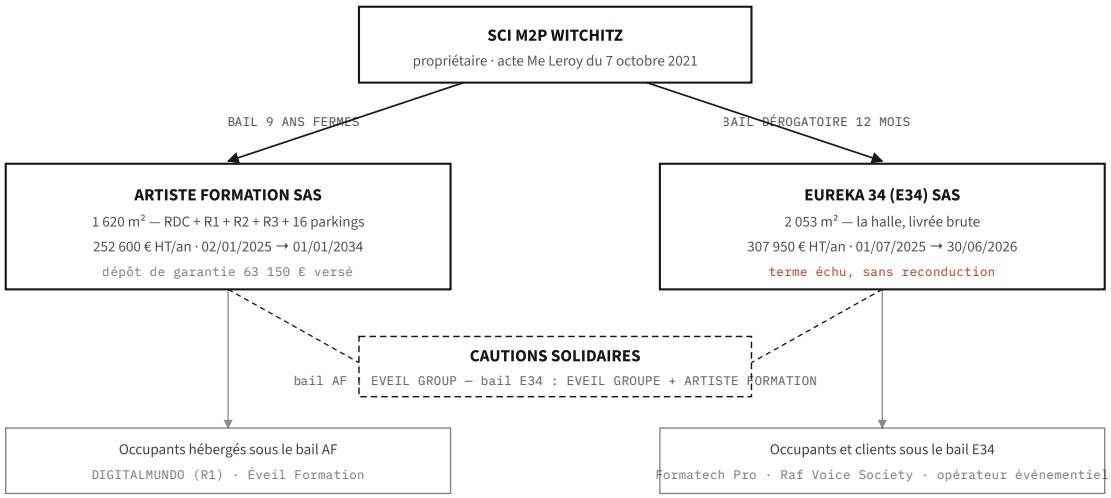
02 Les parties et les engagements

QUI EST LIÉ À QUI, ET PAR QUEL ACTE

IDENTITÉS LÉGALES — REGISTRES PUBLICS · AOÛT 2026

SOCIÉTÉ	FORME ET IMMATRICULATION	SIÈGE	REPRÉSENTANT CITÉ AUX ACTES
SCI M2P WITCHITZ	Société civile immobilière, capital 1 000 € RCS Bobigny 898 911 490	17-19 rue de la Nouvelle France 93100 Montreuil	Pierre Mannes, cogérant
ARTISTE FORMATION	SAS SIREN 843 402 256 · NAF 85.59A	4 rue de la République 69001 Lyon	César Guigue, président
EUREKA 34 — E34	SAS, capital 10 000 € SIREN 991 441 254	32 rue Robert Witchitz 94200 Ivry-sur-Seine	César Guigue
EVEIL GROUP	SAS — caution solidaire RCS Paris 979 925 617	Paris	Thomas Leveillé

Le bail de la halle orthographie la dénomination du bailleur « SCI M2P WITCHIZ ». L'immatriculation retenue est celle du registre : **898 911 490**. E34 était « en cours d'immatriculation » au jour de la signature de son bail.



Les deux baux sont indépendants l'un de l'autre et portent sur des surfaces distinctes du même ensemble immobilier. Artiste Formation est à la fois preneur de son propre bail et caution solidaire du bail de la halle.

03 Les deux baux, clause par clause

CE QUE LES CONTRATS STIPULENT, SANS COMMENTAIRE

COMPARAISON DES STIPULATIONS — SOURCES : BAIL AF SIGNÉ LES 19-20/12/2024 · BAIL E34

	BAIL ARTISTE FORMATION	BAIL E34 — LA HALLE
Régime	Bail commercial, statut des articles L145-1 et suivants du Code de commerce	Bail dérogatoire au statut — art. L145-5 du Code de commerce
Signature	19 et 20 décembre 2024, par voie électronique	Prise de possession convenue au 1er juillet 2025
Durée	**9 ans fermes**, du 02/01/2025 au 01/01/2034. Faculté de congé triennal **écartée pour le preneur**, conservée par le bailleur	**12 mois fermes**, sans reconduction, expirant de plein droit. Résiliation possible par le preneur sous préavis de 2 mois
Surface	1 620 m² — 245 m² RDC + 465 + 465 + 445 — et 16 emplacements de stationnement	Halles au RDC, superficie approximative **2 053 m²**
État de livraison	Locaux livrés selon annexes 1 et 4 (travaux réalisés par le bailleur avant la prise à bail)	Locaux livrés « **bruts, avec des attentes pour les fluides et l'électricité** » art. 1
Loyer principal	**252 600 € HT/an** — trimestriel d'avance 156 €/m²/an	**307 950 € HT/an** — trimestriel d'avance 150 €/m²/an
Accessoires prévus	Taxes 4 050 € + charges 2 700 € + parkings 800 € + honoraires de gestion 421 € par mois, soit **29 021 € HT/mois** au total contractuel	Charges, impôts, taxes et accessoires dus **y compris pendant les franchises de loyer** art. 5
Révision	Indice ILAT au 01/01/2028 — indice de base T3 2024 = 144,51	Sans objet — durée de 12 mois
Dépôt de garantie	**63 150 €** — versé	Prévu, en complément des cautions
Garanties	Caution solidaire **EVEIL GROUP SAS**, avec renonciation aux bénéfices de discussion et de division, valable jusqu'à 6 mois après la fin de jouissance	Caution solidaire **EVEIL GROUPE et ARTISTE FORMATION** art. 6 · caution bancaire art. 7, art. 2288 c. civ.
Destination	Article 3, rédaction extensive : formation continue, incubateur, espaces de travail collaboratifs, cuisine professionnelle, cantine et réfectoire, expositions, événements — conférences, séminaires, masterclasses, festivals —, tournages, stockage, **hébergement professionnel « y compris pour d'autres entreprises ou collaborateurs »**	Article 3, rédaction identique dans sa substance, avec la même clause d'hébergement professionnel
Autorisations administratives	Les deux baux stipulent que « **le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation administrative, de sécurité ou autre, nécessaire à l'exercice de ses activités dans les Locaux** » art. 3 in fine	

	BAIL ARTISTE FORMATION	BAIL E34 — LA HALLE
Grosses réparations	Les charges du bailleur comprennent, **« par dérogation à toute stipulation contraire aux présentes »**, les grosses réparations de l'article 606 du Code civil et le clos et couvert : toiture, toitures-terrasses, couvertures, poutres, murs, portes, fenêtres, baies, façades	
Sinistres	Déclaration à l'assureur **et** au bailleur dans un délai de **3 jours ouvrés** art. 4-12. Renonciation réciproque à recours pour les aménagements, mobilier, matériel et marchandises du preneur, sans effet en cas de faute dolosive, intentionnelle ou lourde	
Destruction	Destruction totale : résiliation de plein droit sans indemnité. **Destruction partielle : application expresse de l'article 1722 du Code civil** art. 4-14 — à la différence de l'article 4-15 (expropriation), rédigé « par dérogation à l'article 1722 »	
Travaux du preneur	Les aménagements réalisés par le preneur deviennent la **propriété du bailleur par accession, sans indemnité**, au départ du preneur	
Clause résolutoire	Un terme impayé entraîne la résiliation de plein droit un mois après commandement demeuré infructueux, avec expulsion en référé. **Aucun commandement n'a été délivré à ce jour**	
Cession	Libre au seul acquéreur du fonds entier ; sinon accord écrit du bailleur. Le cédant reste garant solidaire 3 ans	Sans objet — bail dérogatoire éteint
Honoraires	Honoraires de gestion prévus au bail — 421 € HT/mois	Actes de gestion (avenants, rédaction de bail…) facturés **2 % du loyer annuel HT HC** art. 4-11

DEUX STIPULATIONS DONT LES PARTIES AURONT À PARLER

La destination contractuelle des deux baux **énumère expressément l'accueil de public** — conférences, séminaires, masterclasses, festivals, expositions, cantine, réfectoire. Les deux baux stipulent par ailleurs que le preneur fait son affaire personnelle des autorisations administratives nécessaires. Ces deux clauses figurent dans le même article 3 de chacun des deux contrats. Le présent document se borne à les rapprocher.

04 Le site

CE QUI COMPOSE L'ENSEMBLE IMMOBILIER, ET COMMENT IL EST CLASSÉ

PARCELLE

AR 0132

Parcelle cadastrale unique — 94041 000 AR 0132, 9 395 m².

SURFACES LOUÉES

3 673 m²

1 620 m² sous bail AF + 2 053 m² sous bail E34.

EFFECTIF CLASSÉ

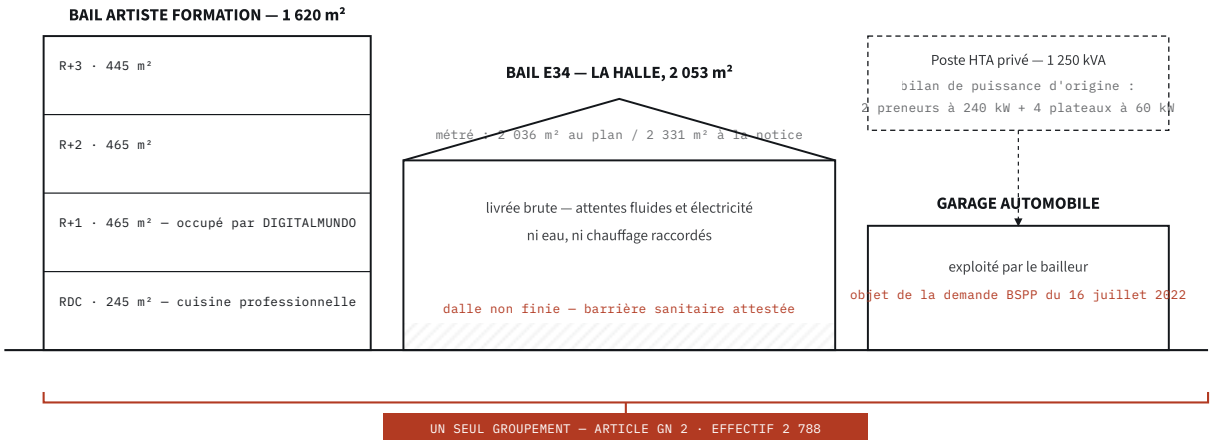
2 788 pers.

Halle, R+3 et garage réunis — PV du 14/01/2026.

CATÉGORIE ERP

1re

Types L, P, N et R. Classement subi du fait du groupement.



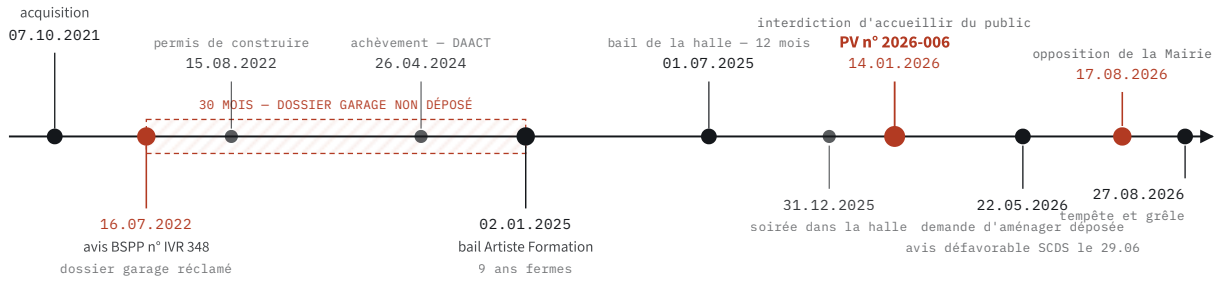
Coupe schématique, non cotée. Les trois volumes sont réunis en un seul groupement d'établissements au titre de l'article GN 2 du règlement de sécurité : c'est ce groupement qui détermine le classement en 1re catégorie et l'effectif de 2 788 personnes retenu par le procès-verbal du 14 janvier 2026.

DONNÉES TECHNIQUES ET ADMINISTRATIVES DE L'ENSEMBLE

Acquisition	Acte reçu par Me Leroy, notaire à Paris, le **7 octobre 2021** — visé au préambule du bail E34
Parcelle	94041 000 **AR 0132** — 9 395 m² — parcelle unique portant l'ensemble des volumes du site
Permis de construire	N° **094 041 22 01019**, délivré le **15 août 2022**
Achèvement des travaux	DAACT déposée le **26 avril 2024**
Maîtrise d'ouvrage	SADEV 94 apparaît comme co-maître d'ouvrage sur les pièces du chantier
Électricité	Poste HTA privé de **1 250 kVA**. Le bilan de puissance d'origine prévoit deux « Preneurs » à 240 kW et quatre plateaux à 60 kW
Dalle de la halle	Non finie. Elle constitue une **barrière sanitaire attestée au titre de l'article L.556-1 du Code de l'environnement** vis-à-vis de composés organo-halogénés volatils et de solvants chlorés présents dans les sols
Amiante	Le DTA communiqué **ne couvre ni la halle ni le garage**
Performance énergétique	Le bail de la halle écarte la remise du DPE au motif que « les Locaux ne sont pas équipés de système de chauffage »
Métré	Écart de **295 m²** entre le plan (2 036 m²) et la notice de sécurité (2 331 m²) pour la grande halle

05 Chronologie

CINQ ANS, DES ACTES DATÉS



Frise non proportionnelle : la zone hachurée compresse les trente mois séparant la demande de dossier d'aménagement du 16 juillet 2022 de l'entrée en jouissance d'Artiste Formation.

LE DÉTAIL DES ACTES ET DES CORRESPONDANCES — CHAQUE LIGNE EST ADOSSÉE À UNE PIÈCE

DATE	ACTE	CONTENU
07.10.2021	**Acte notarié**	Acquisition de l'ensemble immobilier par la SCI M2P Witchitz — M^{e} Leroy, notaire à Paris.
01.07.2022	**Avis BSPP n° IVR 348**	Référencé A-2022-012707, notifié le **16 juillet 2022**.
15.08.2022	**Permis de construire**	N° 094 041 22 01019.
26.04.2024	**DAACT**	Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux.
19-20.12.2024	**Bail Artiste Formation**	Signature électronique. Honoraires d'agence Groupe JLV facturés le 19/12/2024 — 45 468 € TTC.
02.01.2025	**Entrée en jouissance**	Prise de possession des 1 620 m² du bâtiment R+3.
01.07.2025	**Bail E34**	Prise de possession de la halle — 2 053 m², bail dérogatoire de 12 mois.
16.10.2025	**Correspondance**	Artiste Formation adresse au bailleur, sous l'objet « Atestation assurance bail sous location », l'attestation d'assurance AXA de la société Digitalmundo.
05.11.2025 → 05.01.2026	**Encaissements événementiels**	Huit versements d'un opérateur événementiel, 50 600 € au total, sur le compte E34.
31.12.2025	**Événement dans la halle**	Soirée visée par un rapport de la direction territoriale de la sécurité de proximité du 07/01/2026, cité au PV.
14.01.2026	**Visite et PV n° 2026-006**	Sous-commission départementale de sécurité. Le PV mentionne la présence du bailleur à la visite. Interdiction d'accueillir du public.

DATE	ACTE	CONTENU
27.01.2026	**Transmission**	Le PV est transmis aux preneurs par le bailleur.
26.01.2026	**Correspondance**	Message de l'agent du bailleur mentionnant « Rentrée d'offre sous-location E34 ».
29.01.2026	**Expertise**	Le bailleur annonce par message : « J'ai une expertise pour le toit aujourd'hui à 14h. J'aurai besoin d'accéder au 1er étage. » Le rapport n'a pas été communiqué.
03.02.2026	**Avoir du bailleur**	Régularisation de l'exercice 2025 sur le bail Artiste Formation — voir section 7.
23.02.2026	**Relevé de compte**	Soldes annoncés par le bailleur : Artiste Formation 6 517 € · E34 151 013 €.
02.03.2026	**Facturation**	Reprise de la cadence de provisions pour taxes de 4 050 € HT par mois.
22.05.2026	**Demande d'aménager**	N° 094 041 26 30, déposée par le bailleur, reçue en préfecture le 29 mai.
04.06.2026	**Mises en demeure**	Deux mises en demeure adressées par le bailleur aux sociétés preneuses.
03.06.2026	**Relevé de compte**	Solde annoncé sur le bail Artiste Formation : 54 457 €.
22.06.2026	**Observation technique**	Signalement, via l'assistant à maîtrise d'ouvrage, de non-conformités d'aménagement au regard du dossier de sécurité.
29.06.2026	**Avis SCDS n° 26-0368**	Avis défavorable — 18 observations, dont 8 sur le dossier et 10 sur le bâti, 5 de celles-ci portant sur le R+3.
30.06.2026	**Terme du bail E34**	Expiration de plein droit du bail dérogatoire de la halle. Soldes annoncés au 30/06 : Artiste Formation 77 817,09 € · E34 253 723 € · Éveil Prod 5 200 €.
03.07.2026	**Correspondance**	Le bailleur interroge les preneurs sur l'imputation de leurs virements entre les comptes E34 et Artiste Formation.
22.07.2026	**CCDSA accessibilité**	Avis **favorable** au titre de l'accessibilité.
24, 27, 31.07 et 14.08.2026	**Relances**	Relances du bailleur sur les loyers ; demande d'échéancier pour E34.
17.08.2026	**Opposition**	Opposition de la Mairie d'Ivry-sur-Seine à la demande d'aménager.
20.07 et 27.08.2026	**Échanges sur les ouvrants**	Le 20 juillet, message du bailleur sur la fermeture des fenêtres en cas d'orage, et réponse des preneurs. Le 27 août, épisode de tempête et de grêle sur Ivry — voir section 11.

06 Les sommes versées au bailleur

41 VIREMENTS, DÉCEMBRE 2024 → AOÛT 2026

Les montants ci-dessous sont issus du dépouillement intégral des comptes bancaires des sociétés du groupe sur la période, mouvement par mouvement. Ils sont exprimés **toutes taxes comprises**, tels qu'ils apparaissent en banque.

VERSÉ À LA SCI

733 050 €

41 virements, les deux baux confondus.

BAIL ARTISTE FORMATION

579 550 €

26 virements, dont 63 150 € de dépôt de garantie.

BAIL E34 — LA HALLE

153 500 €

15 virements, tous libellés en acomptes.

DONT LIBELLÉS « HALL »

37 500 €

Versés depuis le compte Artiste Formation.

VENTILATION PAR BAIL ET PAR EXERCICE — € TTC · RELEVÉS BANCAIRES

	BAIL ARTISTE FORMATION	BAIL E34 — LA HALLE	ENSEMBLE
2024 — dépôt de garantie	63 150	—	63 150
2025	345 400	47 500	392 900
2026, au 31 juillet	171 000	106 000	277 000
Total versé	**579 550**	**153 500**	**733 050**
Nombre de virements	26	15	41

Les deux virements libellés « HALL » émis depuis le compte Artiste Formation

DATE	LIBELLÉ PORTÉ AU VIREMENT	MONTANT	COMPTE ÉMETTEUR
09.07.2025	« Avance Loyer HALL Witchitz »	25 000 €	Artiste Formation
12.09.2025	« solde loyer août Grand Hall »	12 500 €	Artiste Formation
	Deux virements	**37 500 €**	

Le contrôle exposé en section 7 établit que ces deux virements **n'apparaissent pas au compte Artiste Formation** tenu par le bailleur. Rapportés au bail de la halle, ils portent le total encaissé au titre de celle-ci à **191 000 €**. Le présent document se borne à constater le libellé porté aux virements et leur absence du compte annoncé.

UN MOUVEMENT ÉCARTÉ DU PÉRIMÈTRE

Deux virements de 20 004 € et 15 000 €, émis en avril 2026 au bénéfice de « MANNESFRANCE IVRY », correspondent à la **facture FFAC18162 de réparation d'un véhicule Mercedes Classe V** — dépose et repose de moteur, filtre à particules — établie par le garage situé au 32 rue Robert Witchitz. Ils sont sans rapport avec les baux et ne figurent dans aucun total du présent document.

07 La facturation et les comptes

CE QUI A ÉTÉ FACTURÉ, CE QUI A ÉTÉ RÉGULARISÉ, CE QUI MANQUE

La mécanique mensuelle du bail Artiste Formation

COMPOSITION D'UNE FACTURE MENSUELLE TYPE — TELLE QU'IMPUTÉE EN COMPTABILITÉ

POSTE	COMPTE	HT / MOIS	€/M²/AN	OBSERVATION
Loyer	6132	21 050	155,9	
Provisions de charges	614	2 700	20,0	
Provisions pour taxes	63512	4 050	30,0	
Total facturé		**27 800**	**205,9**	**soit 33 360 € TTC**
Prévu au bail mais non appelé	—	1 221	9,0	Parkings 800 € + honoraires de gestion 421 €
Total contractuel	—	29 021	214,9	

12 factures ont été comptabilisées au titre de ce bail, pour **344 837 € TTC**.

Les factures non reçues à ce jour

- La facture **n° 26/2025**, correspondant au mois d'octobre 2025.
- Les factures des mois de **juin, juillet et août 2026**.
- **Aucune facture antérieure à mai 2025** n'a été reçue, alors que le bail court depuis le 2 janvier 2025 — et que l'avoir du 3 février 2026 reprend, lui, huit mois de provisions pour taxes au titre de 2025.

L'avoir du 3 février 2026 — régularisation de l'exercice 2025

PIÈCE ÉMISE PAR LA SCI M2P WITCHITZ · BAIL ARTISTE FORMATION · EXERCICE 2025

	APPELÉ SUR L'EXERCICE	RETENU COMME RÉEL	ÉCART	RAPPORT
Provisions pour taxes	32 400 €	6 826,40 €	**25 573,60 €**	4,7 ×
Provisions de charges	32 400 €	27 937,84 €	**4 462,16 €**	1,2 ×
Un bail, un exercice	**64 800 €**	**34 764,24 €**	**30 035,76 €**	**1,9 ×**

Les deux colonnes « appelé » et « retenu comme réel » sont celles de l'avoir émis par le bailleur lui-même. La taxe réelle qu'il retient — 6 826,40 € pour 1 620 m² — représente **4,2 €/m²/an**, contre 30 €/m²/an appelés. Le 2 mars 2026, la cadence mensuelle de 4 050 € HT a été reprise à l'identique.

L'état récapitulatif annuel des charges

CONSTAT

À la date d'arrêté du présent document, **aucun état récapitulatif annuel des charges, impôts, taxes et redevances au sens de l'article L145-40-2 du Code de commerce n'a été reçu** — sur aucun exercice, et sur aucun des deux baux. L'avoir du 3 février 2026 porte sur deux postes de l'exercice 2025 du seul bail Artiste Formation ; il n'est pas présenté comme un état récapitulatif.

Le contrôle des soldes annoncés

RAPPROCHEMENT DU COMPTE ARTISTE FORMATION ANNONCÉ PAR LE BAILLEUR

23 FÉVRIER → 30 JUIN 2026

ÉLÉMENT	MONTANT
Solde annoncé au 23 février 2026	6 517 €
+ quatre échéances de 33 360 € TTC — février à mai	133 440 €
− virements réels : 28 500 € le 05/03 · 28 500 € le 08/04 · 10 000 € et 8 643 € le 18/05 · 9 857 € le 01/06	− 85 500 €
Résultat au 3 juin 2026 — identique au solde annoncé	**54 457 €**
+ échéance de juin − virement de 10 000 € du 16/06	+ 23 360 €
Résultat au 30 juin 2026 — solde annoncé : 77 817,09 €	**77 817 €**

Le rapprochement se vérifie au centime sur la période contrôlée. **Ce contrôle n'a pu être étendu ni à l'exercice 2025 ni au compte E34** : les relevés détaillés joints aux messages des 23 février, 3 juin et 3 juillet 2026 n'ont pas été reversés au dossier. Le même contrôle établit que les 37 500 € libellés « HALL » ne figurent pas dans ce compte.

SOLDES ANNONCÉS PAR LE BAILLEUR AU 30 JUIN 2026

REPRODUITS SANS RECONNAISSANCE NI CONTESTATION

COMPTE	23.02.2026	03.06.2026	30.06.2026
Artiste Formation	6 517 €	54 457 €	77 817,09 €
E34 — la halle	151 013 €	non communiqué	253 723 €
Éveil Prod	—	—	5 200 €

08 Les dépenses engagées sur le site

436 644 € TTC · 23 FOURNISSEURS · 144 MOUVEMENTS BANCAIRES

Le registre ci-dessous est établi **à partir de tous les débits** des comptes bancaires des sociétés du groupe sur la période, chaque ligne étant ensuite rapprochée d'une pièce. La dernière colonne indique le nombre de justificatifs en main rapporté au nombre de mouvements.

REGISTRE DES DÉPENSES ENGAGÉES SUR LE 32-34 — PAR MONTANT DÉCROISSANT · € TTC

FOURNISSEUR	NATURE DES TRAVAUX OU FOURNITURES	TTC	PIÈCES
LL Entreprise Générale	Électricité, plomberie, tableaux électriques — entreprise générale du chantier	108 752	22/23
METRO	Équipement de cuisine professionnelle — 4 factures	55 757	4/4
Air C Thermique	Extraction et traitement des fumées, climatisation	47 899	4/5
Groupe JLV	Honoraires d'agence sur la prise à bail — facture FA2402252 du 19/12/2024	45 468	2/5
D&M Bâtiment	Plafonds BA13 sur 200 m², enduits, peinture sur 690 m², 16 spots et raccordement	36 220	2/6
IKEA	Mobilier	25 118	6/24
Cloisal	Cloisons modulaires vitrées toute hauteur — 60 m², 4 portes aluminium	23 294	4/4
Montaxxe	Travaux de second œuvre	18 490	0/10
Soldis	Parquet stratifié chêne 482 m² et sous-couche étanche 465 m²	12 149	3/3
Seif Décoration Events	Agencement et décoration	10 355	8/8
Securi-Com	Alarme et contrôle d'accès	9 185	2/3
Leroy Merlin	Plaques BA13 coupe-feu et hydrofuges, rails, matériaux de chantier	8 376	0/9
Boulanger	Électroménager et équipement	6 270	1/7
Eurofeu Sécurité	Sécurité incendie — extincteurs	4 784	0/1
MKN Rénovation	Rénovation	4 629	0/3
French Epoxy	Sol époxy — halle	3 896	1/3
Castorama	Fournitures de chantier	3 822	2/7
Olivier Dupont	Assistance à maîtrise d'ouvrage — dossier de sécurité	3 000	1/2
Paris Carrelage	Sol carrelé antidérapant — cuisine	2 619	2/2
Solène Sellier	Atelier d'architecture — conception et scénographie	1 975	2/2

FOURNISSEUR	NATURE DES TRAVAUX OU FOURNITURES	TTC	PIÈCES
Marvel Sécurité	Sécurité — halle	1 950	1/1
Darty	Équipement	1 441	0/3
Végétal Rungis	Végétalisation	1 192	0/2
23 fournisseurs	**144 mouvements bancaires**	**436 644**	**72 %**

123 704 €, soit 28 % du total, ne sont pas adossés à un justificatif en main à ce jour. Les postes concernés sont principalement D&M Bâtiment, IKEA, Montaxxe, Groupe JLV, Leroy Merlin, Boulanger et Eurofeu.

Qui a payé

SOCIÉTÉ PAYEUSE	TTC	TITRE SUR LES LIEUX
Artiste Formation	367 403	Preneur du bail R+3
E34	54 756	Preneur du bail de la halle
Éveil Formation	8 800	Aucun titre — occupant
Artiste Label	5 685	Aucun titre
Ensemble	**436 644**	

Ce que chaque euro devient au départ des preneurs



Base immobilisable 384 251 € · amortissements cumulés 54 517 € · valeur nette comptable totale **329 734 €** au 31 août 2026 · dotation annuelle 41 708 €. La ventilation par sort applique la clause d'accession commune aux deux baux.

TROIS RECTIFICATIONS QUE NOUS APPORTONS À NOS PROPRES DOCUMENTS ANTÉRIEURS

Un. Le document remis précédemment mentionnait « 312 957 € de travaux, auxquels s'ajoute la cuisine pour 133 706 € ». Deux postes — Air C Thermique 47 899 € et une partie de LL Entreprise 27 430 € — étaient déjà compris dans les 312 957 € : **75 329 € y figuraient deux fois**.

Deux. Une version intermédiaire annonçait 455 846 €. Elle surcomptait **19 202 €** : l'index comptable utilisé écrivait une ligne par justificatif, de sorte qu'un virement portant deux pièces jointes apparaissait deux fois.

Trois. Un double paiement supposé de 18 777,83 € (Cloisal et Soldis) a été vérifié sur les relevés officiels : **il n'existe pas**. Cloisal a reçu trois virements pour 23 294,40 €, correspondant au devis au centime ; Soldis un seul virement de 11 777,83 € et un achat de 371,52 €.

Le chiffre exact, recompté mouvement par mouvement, est **436 643,86 € TTC**. Le détail ligne à ligne est tenu à disposition.

Dépenses écartées du périmètre après vérification

- **Elixo — 53 414 €** : frais de gestion de dossiers de financement, sans rapport avec le bâtiment.
- **XPCloud — 33 928 €** : licences logicielles.
- **Audio's Culture — 12 000 €** : apport d'affaires, activité de formation.
- **METRO marchandise — 30 104 €** : denrées, comptabilisées en charges et jamais additionnées à l'équipement.
- **Le lot électrique « HUB » de LL Entreprise — 66 970 €** : hors périmètre des locaux loués.

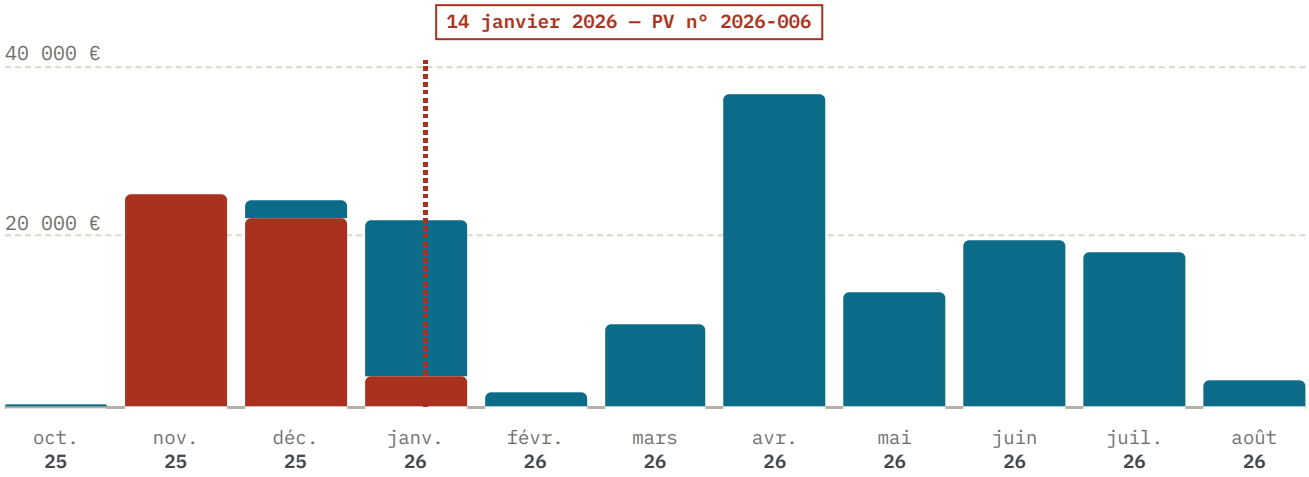
09

Ce que le site a produit

ENCAISSEMENTS DE TIERS, HORS FLUX ENTRE SOCIÉTÉS DU GROUPE

ENCAISSEMENTS DE TIERS PAR MOIS, SUR L'ENSEMBLE DU SITE

€ · OCTOBRE 2025 → AOÛT 2026



€ ENCAISSÉS	10/25	11/25	12/25	01/26	02/26	03/26	04/26	05/26	06/26	07/26	08/26
Total	100	25 000	24 150	22 000	1 440	9 696	36 840	13 320	19 420	18 100	2 880
dont événementiel	—	25 000	22 200	3 400	0	0	0	0	0	0	0

Après le 14 janvier 2026, aucune recette d'événementiel n'apparaît plus sur les comptes du site. Les encaissements postérieurs correspondent à des tournages, shootings et locations de décor sans accueil de public — Bureau Pléiades pour Nike Running, Unfold, WMH Project, Ologram, 88 Production, DDC Movement.

Les huit encaissements de l'opérateur événementiel

COMPTE E34 · LIBELLÉS REPRODUITS VERBATIM

DATE	LIBELLÉ DU VIREMENT	MONTANT
05.11.2025	« Acompte nouvel an »	10 000 €
nov. 2025	« Acompte du 28 novembre »	5 000 €
nov. 2025	« Soirée vendredi »	5 000 €
déc. 2025	« Nouvel an »	5 000 €
déc. 2025	« 3ème acompte 31 décembre »	10 000 €
déc. 2025	« Solde toilette Picica et nouvel an »	7 200 €

DATE	LIBELLÉ DU VIREMENT	MONTANT
déc. 2025	« Nouvel an »	5 000 €
05.01.2026	« Solde nouvel an »	3 400 €
61 jours	**8 virements — dernier versement 9 jours avant le PV**	**50 600 €**
après le 14.01.2026	Aucun versement ultérieur	0 €

Le programme annoncé par cet opérateur portait sur **40 dates de janvier 2026 à décembre 2027**, en privatisation de l'ensemble du bâtiment. Le contrat est un original papier détenu par le preneur ; il n'est pas encore versé au dossier. Le rythme constaté — 50 600 € sur environ quatre dates — est le seul élément chiffré adossé à des mouvements bancaires.

Les occupants et leurs contrats

OCCUPANT	CONTRAT SIGNÉ PAR	REDEVANCE	ENCAISSÉ	ÉTAT
DIGITALMUNDO	contrat non retrouvé	8 643 €/mois	98 665,45 €	12 virements. Occupe le R+1, 465 m². **Seul occupant ayant effectivement payé.** Attestation d'assurance AXA transmise au bailleur le 16/10/2025
Formatech Pro	E34	500 €/mois	0 €	Contrat signé, aucun règlement constaté
Raf Voice Society	E34	500 €/mois	0 €	Contrat signé, aucun règlement constaté
Éveil Formation	Artiste Formation	4 500 € HT/mois	0 €	Projet de contrat non signé
Song For You	—	ponctuel	4 500 €	Prestation ponctuelle
Artiscom	—	ponctuel	8 640 €	Prestation ponctuelle

Business 4 Artists, parfois cité comme occupant, est un prestataire d'assistance à maîtrise d'ouvrage : le contrat portant ce nom concerne un local situé à Toulon. Un versement de 42 000 € reçu en décembre 2024 d'un tiers est un remboursement, et non une recette d'occupation.

RÉCAPITULATIF ÉCONOMIQUE DU SITE SUR 23 MOIS	DÉCEMBRE 2024 → AOÛT 2026
Versé à la SCI M2P Witchitz	733 050 €

Investi dans les locaux	436 644 €
Charges d'exploitation du site	16 692 €
Coût total du site	**1 169 694 €**
Encaissements de tiers — hors flux intra-groupe	284 751 €
Solde de trésorerie du site	**− 884 943 €**
Soit par mois sur 23 mois	− 38 476 €

Les encaissements internes entre sociétés du groupe — 243 990 € sur E34 — sont neutralisés et ne figurent pas dans ce total. Ce tableau ne mesure que des flux de trésorerie ; il ne constitue pas un compte de résultat.

10 L'état du dossier de sécurité

DU 16 JUILLET 2022 À L'OPPOSITION DU 17 AOÛT 2026

PROCÈS-VERBAL N° 2026-006 DU 14 JANVIER 2026 · PAGE 2 · EXTRAIT

« Référence : avis BSPP n° IVR 348 — 01/07/2022 — A-2022-012707 du 16 juillet 2022. L'avis BSPP précité **demandait que soit transmis auprès de la préfecture du Val-de-Marne un dossier d'aménagement concernant le garage automobile. Cette demande n'a pas été suivie d'effet par le pétitionnaire.** »

ÉTAT DU DOSSIER AU 1ER SEPTEMBRE 2026

Pétitionnaire	La SCI M2P Witchitz, propriétaire de l'ensemble et exploitant du garage automobile.
Demande d'origine	Avis BSPP n° IVR 348 du **16 juillet 2022** — dossier d'aménagement du garage. Le PV du 14/01/2026 constate qu'elle n'a pas été suivie d'effet.
Contrôle	Visite du **14 janvier 2026**, en présence du bailleur selon la page 1 du PV. Élément déclencheur cité par le PV : rapport de la direction territoriale de la sécurité de proximité du 7 janvier 2026, relatif à une soirée tenue dans la halle la nuit du 31 décembre 2025.
Décision du 14/01/2026	Procès-verbal n° **2026-006** — interdiction d'accueillir du public. Classement en **1re catégorie**, types **L, P, N et R**, effectif **2 788 personnes**, halle, R+3 et garage réunis en un groupement au titre de l'article **GN 2**.
Dépôt du dossier	Demande d'aménager n° **094 041 26 30**, déposée le **22 mai 2026**, reçue en préfecture le 29 mai.
Instruction sécurité	Avis **défavorable** de la sous-commission départementale du **29 juin 2026**, avis n° **26-0368** — **18 observations** : 8 portant sur le dossier lui-même, 10 sur le bâti, dont 5 concernent le R+3.
Instruction accessibilité	Avis **favorable** de la CCDSA du **22 juillet 2026**.
Décision d'urbanisme	**Opposition** de la Mairie d'Ivry-sur-Seine notifiée le **17 août 2026**.
Délai de recours	Deux mois à compter de la notification, soit une expiration située **autour du 17-20 octobre 2026**. La date exacte dépend de l'accusé de réception. **Le pétitionnaire est seul titulaire de ce recours.**
Mention de la préfecture	L'avis « est accompagné des observations formulées par cette instance, qui devront être prises en compte par le pétitionnaire pour l'établissement d'un nouveau dossier à soumettre à l'étude des services de sécurité ».

Ordres de grandeur techniques — établis par l'assistance à maîtrise d'ouvrage

HYPOTHÈSE D'INSTRUCTION	DÉLAI ESTIMÉ	CHARGE D'EXPLOITATION ANNUELLE ESTIMÉE
Site complet en 1re catégorie	18 à 31 mois	43 000 à 88 000 €
R+3 dissocié du groupement	13 à 21 mois	3 000 à 7 000 €

Ces deux lignes sont des **estimations**, et sont les seules du présent document. Deux points techniques les conditionnent : le **métré contradictoire** — 295 m² d'écart entre le plan et la notice pour la grande halle — et l'**étude d'isolement au titre des articles CO 6 à CO 10**. Le classement en 1re catégorie découle du groupement : la halle seule représente déjà un effectif compris entre 2 036 et 2 331 personnes selon la surface retenue.

11 L'état du bâti et l'événement du 27 août

CONSTATATIONS MATÉRIELLES

ÉTAT DES LOCAUX AU 1ER SEPTEMBRE 2026

ÉLÉMENT	CONSTATATION	SOURCE
Halle — fluides	Livrée « brute avec des attentes pour les fluides et l'électricité ». Ni eau, ni chauffage raccordés à ce jour. Le bail écarte la remise du DPE au motif de l'absence de système de chauffage.	Bail E34, art. 1 et 4-2
Halle — dalle	Non finie. Elle constitue une barrière sanitaire attestée au titre de l'article L.556-1 du Code de l'environnement, vis-à-vis de composés organo-halogénés volatils et de solvants chlorés.	Dossier de dépollution
Amiante	Le DTA communiqué ne couvre ni la halle ni le garage.	DTA
Toiture	Une expertise du toit a été diligentée par le bailleur le **29 janvier 2026**, annoncée par message le jour même. Le rapport n'a pas été communiqué aux preneurs.	Message du 29/01/2026
Ouvrants	Échanges datés des 14 janvier, 3 février et 20 juillet 2026 relatifs à la fermeture de fenêtres et de portes. Le 20 juillet, il est également fait état d'une porte d'accès au toit ayant cédé sous l'effet du vent.	Correspondance
Puissance électrique	Le poste HTA privé développe 1 250 kVA. L'arrivée desservant la cuisine du RDC est protégée par un disjoncteur 3 × 100 A, soit 23 100 W par phase ; les appareils installés en appellent 30 000 W selon l'étude de l'électricien du 19 mai 2026.	Étude SILED

L'épisode du 27 août 2026

Événement	Épisode de vent fort et de grêle sur Ivry-sur-Seine. Vigilance orange déclenchée dès 17 h, parcs municipaux fermés par la Ville. Rafales relevées jusqu'à 130 km/h en Île-de-France, 44 départements en vigilance orange.
Toiture-terrasse	Des **dalles de recouvrement** de la toiture-terrasse ont été déplacées ou emportées. **L'étanchéité n'est pas remise en cause à ce stade** et la toiture n'a pas été arrachée.
Ouvrants et cloisons	Des fenêtres ont cédé sous les rafales ; des cloisons vitrées intérieures sont tombées ; de l'eau s'est infiltrée sous le parquet flottant.
Structure	Aucun mur porteur n'est tombé. Aucun péril structurel n'est constaté.
Éléments endommagés à la charge du preneur	Cloisons vitrées 23 294 € · parquet 12 149 € · mobilier et matériel 32 829 € — soit **68 273 € à neuf** et **53 126 € en valeur nette comptable**.
Qualification assurantielle	L'article L125-1 du Code des assurances exclut les effets du vent du régime des catastrophes naturelles : l'événement relève de la garantie tempête-grêle-neige. Aucun arrêté n'est attendu.
Déclaration	Le bail impose une déclaration à l'assureur et au bailleur dans un délai de **3 jours ouvrés** — art. 4-12.
Preuves	148 médias horodatés du 27 août 2026 sont conservés et communicables.

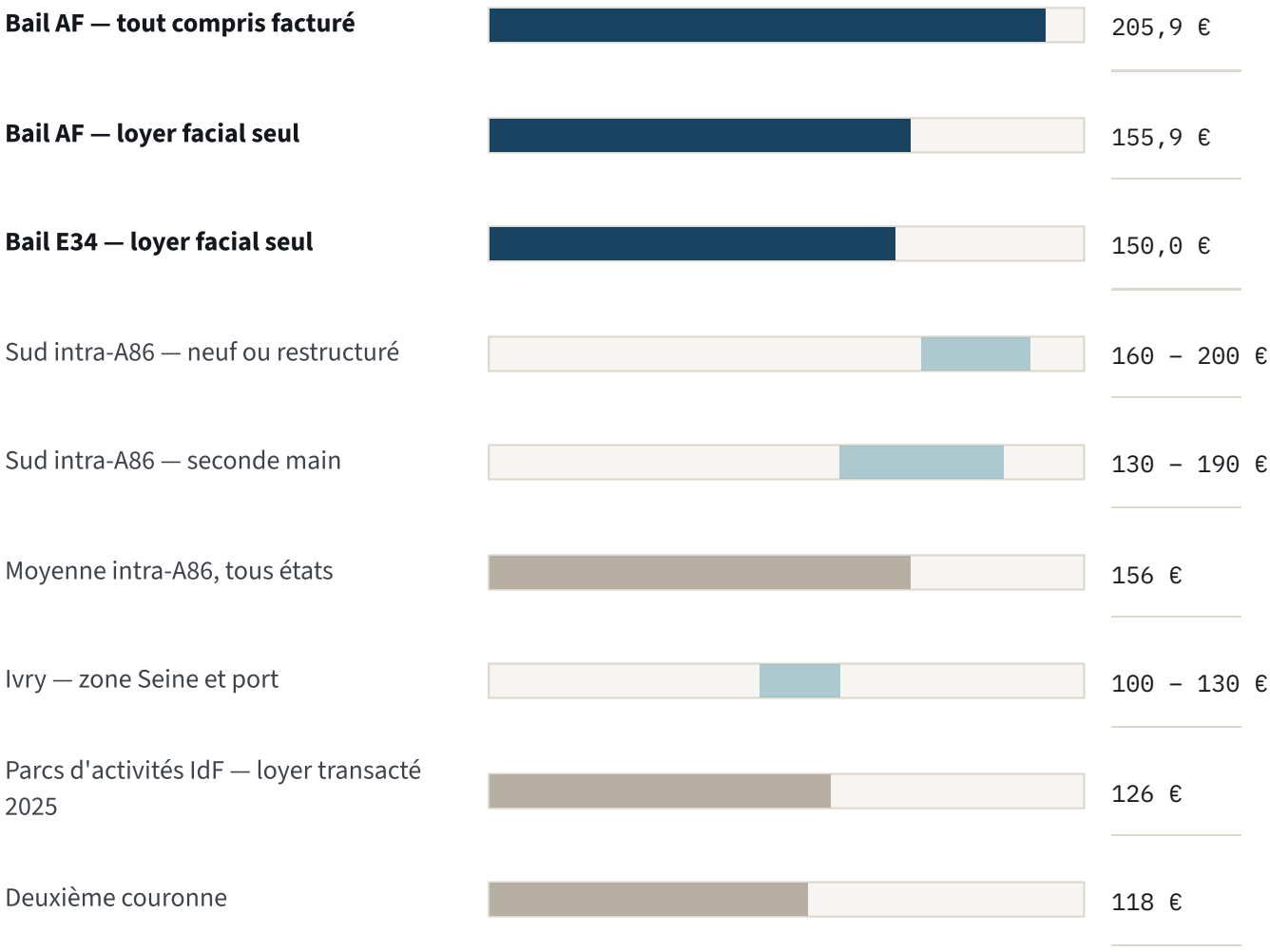
12 Les références de marché

LOCAUX D'ACTIVITÉ, PREMIÈRE COURONNE — DONNÉES PUBLIQUES

Les valeurs ci-dessous sont reprises de publications professionnelles accessibles à toute personne, et rapportées aux surfaces des deux baux. Elles sont produites **sans commentaire ni conclusion**. La catégorie d'actif retenue est celle des **locaux d'activité** ; les références de bureaux, d'un autre marché, ne sont pas reprises.

POSITIONNEMENT DES DEUX BAUX DANS LES FOURCHETTES PUBLIÉES

€ HT / M² / AN · ÉCHELLE 0 → 220



Détail du calcul du bail AF : loyer 252 600 € + provisions de charges 32 400 € + provisions de taxes 48 600 € = 333 600 € HT par an, rapportés à 1 620 m². Bail E34 : 307 950 € rapportés à 2 053 m². Sources CBRE en section 13.

CHARGES ET TAXES — COMPARAISON DES ORDRES DE GRANDEUR PUBLIÉS

	€/M²/AN
Provisions de charges et de taxes appelées — bail AF	50,0
Charges usuelles publiées pour des locaux d'activité à Ivry	15 à 25
Taxe réelle retenue par l'avoir du bailleur du 03/02/2026	4,2
Charges réelles retenues par le même avoir	17,2

13 Les pièces

CE QUI EST AU DOSSIER, CE QUI N'Y EST PAS

Pièces en main et communicables

P01 Procès-verbal n° **2026-006** du 14/01/2026 — sous-commission départementale pour la sécurité contre les risques d'incendie et de panique, préfecture du Val-de-Marne, 3 pages.

P02 **Bail de la halle** — E34, dérogatoire L145-5, 9 pages, avec cautions.

P03 Convocation de la commission de sécurité.

P04 **Bail commercial 9 ans Artiste Formation**, signé les 19-20/12/2024, 89 pages, annexes comprises.

P05 **Statuts de la SCI M2P Witchitz.**

P06 Factures de loyer émises par la SCI, dont la facture d'août 2026 · **avoir du 03/02/2026**.

P07 **Relevés bancaires** des sociétés preneuses depuis l'origine — 41 virements au bailleur, 733 050 €.

P08 **Registre des dépenses** — 23 fournisseurs, 144 mouvements, 436 644 € TTC, avec les justificatifs correspondants.

P09 Avis SCDS n° **26-0368** du 29/06/2026 · avis CCDSA du 22/07/2026 · opposition de la Mairie du 17/08/2026.

P10 **148 médias horodatés** du sinistre du 27/08/2026.

P11 Correspondance datée entre les parties, décembre 2024 → août 2026, courriels et messagerie.

P12 Contrats des occupants — Formatech Pro, Raf Voice Society, projet Éveil Formation.

Pièces manquantes, chez l'un ou chez l'autre

PIÈCE	DÉTENTEUR PRÉSUMÉ	CONSÉQUENCE SUR L'ÉTABLISSEMENT DES FAITS
États récapitulatifs annuels L145-40-2 — 2025 et 2026, deux baux	Bailleur	Les charges et taxes réelles ne sont établies que pour deux postes d'un exercice, par l'avoir du 03/02/2026
Cinq factures : n° 26/2025, juin, juillet et août 2026, et l'antérieur à mai 2025	Bailleur	La séquence de facturation du bail AF est incomplète
Relevés détaillés joints aux messages des 23/02, 03/06 et 03/07/2026	Bailleur	Le contrôle des soldes n'a pu être étendu ni à 2025 ni au compte E34
Rapport d'expertise du toit du 29/01/2026	Bailleur	L'état de la toiture avant le 27/08/2026 n'est pas documenté
Attestation d'assurance du bâtiment pour l'exercice 2026	Bailleur	La dernière attestation en main expirait le 31/12/2025
Attestations de dommages-ouvrage et de garantie décennale des travaux 2022-2024	Bailleur	La couverture des ouvrages livrés n'est pas documentée
DTA couvrant la halle et le garage	Bailleur	Le repérage amiante est incomplet sur deux volumes
Accusé de réception de l'opposition du 17/08/2026	Bailleur	La date exacte d'expiration du délai de recours n'est pas fixée
Contrat d'occupation Digitalmundo	Preneurs	La plus importante occupation payante n'est pas contractualisée au dossier
Contrat de l'opérateur événementiel — original papier	Preneurs	Le programme de 40 dates n'est établi que par les encaissements
Justificatifs de 123 704 € de dépenses (28 % du registre)	Preneurs	Ces montants sont établis en banque, mais non par une facture
Comptabilité de la société E34	Preneurs	Les dépenses et recettes de la halle ne sont pas encore présentées sous forme comptable

Textes et données publiques cités

DROIT **Article L145-5 du Code de commerce** — bail dérogatoire. legifrance.gouv.fr — L145-5

DROIT **Article L145-40-2 du Code de commerce** — inventaire des charges et état récapitulatif annuel. legifrance.gouv.fr — L145-40-2

DROIT **Article R145-35 du Code de commerce** — charges, travaux et taxes non imputables au locataire. legifrance.gouv.fr — R145-35

DROIT **Articles 606, 1719 et 1722 du Code civil** — grosses réparations, délivrance, destruction du bien loué.

DROIT **Article R143-22 du Code de la construction et de l'habitation** — dossier de vérification de conformité d'un ERP. legifrance.gouv.fr — R143-22

DROIT **Articles L125-1 du Code des assurances** (catastrophes naturelles) et **L.556-1 du Code de l'environnement** (sites et sols pollués).

MARCHÉ **CBRE — Loyer local industriel en Île-de-France, T4 2025.** immobilier.cbre.fr — loyer local industriel IdF 2025

MARCHÉ **CBRE — Le marché francilien des parcs d'activités en 2025.** immobilier.cbre.fr — parcs d'activités 2025

MARCHÉ **CBRE — Entrepôts et locaux d'activité à Ivry-sur-Seine.** immobilier.cbre.fr — Ivry-sur-Seine

REGISTRE **SCI M2P WITCHITZ** — 898 911 490 · **ARTISTE FORMATION** — 843 402 256 · **E34** — 991 441 254. annuaire-entreprises.data.gouv.fr

14 Les questions

TRENTE ET UNE QUESTIONS · AUCUNE N'APPELLE AUTRE CHOSE QU'UNE RÉPONSE DE FAIT

Chacune des questions ci-dessous naît d'un élément exposé dans les treize sections précédentes. Aucune ne contient de reproche ni de demande. Les réponses, une fois portées, complèteront la base de fait commune et fixeront ce qui reste à discuter.

A Les comptes et la facturation

9 QUESTIONS · SECTION 7

A1 Les états récapitulatifs annuels des charges, impôts, taxes et redevances prévus à l'article L145-40-2 peuvent-ils être établis pour les exercices 2025 et 2026, sur chacun des deux baux ?

Aucun état n'a été reçu à ce jour, sur aucun exercice ni aucun bail.

RÉPONSE

A2 Les cinq factures manquantes peuvent-elles être émises ou retrouvées : la n° 26/2025 d'octobre, celles de juin, juillet et août 2026, et celles antérieures à mai 2025 ?

L'avoir du 03/02/2026 reprend huit mois de provisions pour taxes 2025, alors qu'aucune facture antérieure à mai 2025 n'a été reçue.

RÉPONSE

A3 Sur quelle base la cadence de provisions pour taxes de 4 050 € HT par mois a-t-elle été reconduite le 2 mars 2026, alors que l'avoir du 3 février retenait une taxe réelle de 6 826,40 € pour l'exercice 2025 ?

Le rapport entre l'appelé et le réel ressort à 4,7 sur le poste taxes.

RÉPONSE

A4 Quelle est la nature exacte, poste par poste, des 27 937,84 € de charges réelles retenues pour 2025, et quels justificatifs les appuient ?

Le montant est porté sur l'avoir, sans détail par poste.

RÉPONSE

A5 Les relevés de compte détaillés joints aux messages des 23 février, 3 juin et 3 juillet 2026 peuvent-ils être retransmis, ainsi que le relevé complet du compte E34 depuis l'origine ?

Le contrôle de réconciliation n'a pu porter que sur le bail AF, de février à juin 2026.

RÉPONSE

A6 À quel compte les deux virements libellés « Avance Loyer HALL Witchitz » (25 000 €, 09/07/2025) et « solde loyer août Grand Hall » (12 500 €, 12/09/2025) ont-ils été affectés ?

Ils ne figurent pas au compte Artiste Formation dont la réconciliation a été vérifiée.

RÉPONSE

A7 Les postes « parkings » (800 € HT/mois) et « honoraires de gestion » (421 € HT/mois), prévus au bail Artiste Formation, ont-ils vocation à être appelés, et à compter de quelle date ?

La facture mensuelle appelle 27 800 € HT, quand le bail en prévoit 29 021 €.

RÉPONSE

A8 Le solde de 5 200 € annoncé au 30 juin 2026 au nom d'« Éveil Prod » se rattache-t-il à l'un des deux baux, et sur quel fondement contractuel ?

Aucun bail n'a été conclu avec cette société.

RÉPONSE

A9 Quelles provisions de charges ont été appelées sur la halle depuis le 1er juillet 2025, à quel titre, et les factures n° 17, 21, 24, 27 et 31 peuvent-elles être communiquées ?

La halle est livrée brute, sans eau, sans électricité de puissance et sans chauffage raccordés — le bail écarte lui-même le DPE pour ce motif. Les factures du bail de la halle ne sont pas au dossier.

RÉPONSE

B Le dossier de sécurité

7 QUESTIONS · SECTION 10

B1 Quelle suite a été donnée, entre le 16 juillet 2022 et le 22 mai 2026, à la demande de dossier d'aménagement du garage automobile formulée par l'avis BSPP n° IVR 348 ?

Le PV du 14/01/2026 constate que la demande n'a pas été suivie d'effet.

RÉPONSE

B2 Un recours sera-t-il exercé contre l'opposition de la Mairie notifiée le 17 août 2026, et selon quel calendrier ?

Le délai expire autour du 17-20 octobre 2026 et le pétitionnaire en est seul titulaire.

RÉPONSE

B3 L'accusé de réception de la notification du 17 août peut-il être communiqué, afin de fixer la date exacte d'expiration du délai ?

La date de départ du délai conditionne toute la suite du calendrier.

RÉPONSE

B4 Un nouveau dossier, reprenant les 18 observations de l'avis n° 26-0368, est-il en cours d'établissement ? Par quel bureau d'études, et pour quelle date de dépôt ?

La préfecture indique expressément que la voie est un nouveau dossier prenant en compte les observations.

RÉPONSE

B5 Le métré contradictoire de la grande halle — 2 036 m² au plan contre 2 331 m² à la notice — a-t-il été engagé, et par qui ?

L'écart de 295 m² détermine l'effectif retenu, donc le classement.

RÉPONSE

B6 L'étude d'isolement au titre des articles CO 6 à CO 10 a-t-elle été commandée ?

C'est le second point technique qui conditionne l'instruction.

RÉPONSE

B7 Une dissociation du bâtiment R+3 du groupement constitué au titre de l'article GN 2 a-t-elle été étudiée ?

L'assistance à maîtrise d'ouvrage chiffre deux calendriers et deux charges d'exploitation très différents selon cette hypothèse.

RÉPONSE

C Le bâti, l'assurance et le sinistre

7 QUESTIONS · SECTIONS 4 ET 11

C1 Le rapport de l'expertise du toit réalisée le 29 janvier 2026 peut-il être communiqué ?

L'expertise a été annoncée par message le jour même ; le rapport n'a pas été transmis.

RÉPONSE

C2 Quelles suites sont prévues sur les dalles de recouvrement de la toiture-terrasse déplacées le 27 août 2026, et selon quel calendrier ?

L'étanchéité n'est pas remise en cause à ce stade ; la remise en état reste à organiser.

RÉPONSE

C3 L'attestation d'assurance du bâtiment couvrant l'exercice 2026 peut-elle être communiquée ?

La dernière attestation en main expirait le 31 décembre 2025.

RÉPONSE

C4 Les attestations de dommages-ouvrage et de garantie décennale des travaux achevés en avril 2024, ainsi que la date de réfection de la toiture et le nom de l'entreprise, peuvent-elles être communiquées ?

Les ouvrages ont moins de dix ans.

RÉPONSE

C5 Un DTA couvrant la halle et le garage a-t-il été établi ?

Le DTA communiqué ne couvre ni l'un ni l'autre.

RÉPONSE

C6 Quel est le calendrier prévu pour l'achèvement de la dalle de la halle, et quelles obligations de surveillance s'attachent à la barrière sanitaire attestée au titre de l'article L.556-1 ?

La dalle est aujourd'hui non finie et remplit une fonction de confinement.

RÉPONSE

C7 Le raccordement de la halle en eau, en électricité de puissance et en chauffage est-il prévu, et à quelle échéance ?

Le bail la décrit livrée brute, avec des attentes.

RÉPONSE

D Le foncier et le périmètre

4 QUESTIONS · SECTION 4

D1 L'ensemble des volumes du site — halle, R+3, garage — repose-t-il bien sur la seule parcelle AR 0132, sans division en volumes ni servitude publiée ?

La configuration du foncier détermine ce qui peut être détaché ou cédé séparément.

RÉPONSE

D2 Quel est le rôle exact de SADEV 94 sur l'opération, et subsiste-t-il des engagements de cet aménageur sur le site ?

SADEV 94 apparaît comme co-maître d'ouvrage sur les pièces du chantier.

RÉPONSE

D3 Le garage automobile est-il exploité par la SCI, par une société liée ou par un tiers, et sous quel titre ?

Le garage est l'un des trois volumes du groupement GN 2 et l'objet de la demande de 2022.

RÉPONSE

D4 Le bilan de puissance d'origine du poste HTA — deux « Preneurs » à 240 kW et quatre plateaux à 60 kW — correspond-il à un découpage en lots prévu dès la conception ?

Il éclaire la destination technique initiale des volumes.

RÉPONSE

E Les occupations et les autorisations

2 QUESTIONS · SECTIONS 3 ET 9

E1 L'attestation d'assurance de la société Digitalmundo transmise le 16 octobre 2025 sous l'objet « Atestation assurance bail sous location », ainsi que le message du 26 janvier 2026 mentionnant « Rentrée d'offre sous-location E34 », appellent-ils une observation de la part du bailleur sur le régime des occupations en place ?

Les deux baux autorisent expressément, à leur article 3, l'hébergement professionnel « y compris pour d'autres entreprises ou collaborateurs ».

RÉPONSE

E2 Le bailleur a-t-il connaissance d'autres occupations, autorisations ou conventions portant sur des volumes du site et non mentionnées au présent document ?

L'objet est de compléter la base de fait, dans les deux sens.

RÉPONSE

F La conduite des échanges

2 QUESTIONS

F1 Le présent état des faits appelle-t-il, de la part du bailleur, des corrections, des compléments ou des pièces contradictoires ? Le cas échéant, sous quel délai peuvent-ils être versés ?

Ce document a vocation à devenir une base commune ; il n'a pas vocation à rester unilatéral.

RÉPONSE

F2 Qui, du côté du bailleur, est l'interlocuteur unique sur ce dossier, et sous quelle forme les échanges doivent-ils être adressés pour être opposables ?

Les échanges ont eu lieu jusqu'ici par courriel, par messagerie instantanée et par l'intermédiaire d'un agent.

RÉPONSE

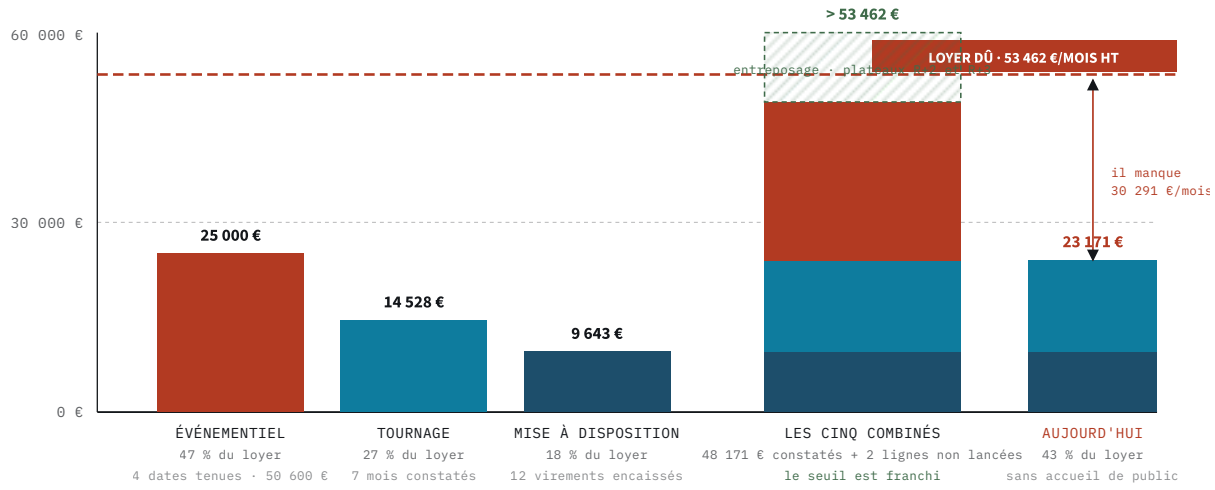
FIN DE LA PARTIE I

Tout ce qui précède est du constat. Ce qui suit est notre position : elle n'engage que nous, et elle est présentée séparément pour que la base de fait reste utilisable même si nos vues divergent.

15 Le site est rentable — mais seulement combiné

PARTIE II · LA DÉMONSTRATION ÉCONOMIQUE

Un site de 3 673 m² à Ivry ne se paie pas avec une activité. Il se paie avec cinq, superposées dans les mêmes murs — et c'est exactement ce que la destination des deux baux autorise, article 3 : formation, production, événements, tournages, stockage de matériel, de décors et de costumes. Chacune prise isolément ne couvre pas le loyer. Ensemble, elles le couvrent. **C'est la démonstration que nous faisons ici, avec les seuls chiffres déjà encaissés en banque.**



Les trois premières barres et la barre « aujourd'hui » sont établies sur des encaissements réels. La partie hachurée de la barre combinée correspond aux deux lignes que la destination du bail autorise et que nous n'avons jamais pu lancer : l'entreposage de matériel, décors et costumes, et la commercialisation des plateaux R+2 et R+3. Le seuil rouge est le loyer contractuel des deux périmètres réunis.

LES CINQ MODÈLES, ET CE QUE CHACUN A RÉELLEMENT PRODUIT — € HT PAR MOIS

MODÈLE	SURFACE PORTEUSE	CE QUI L'ÉTABLIT	€/MOIS	% DU LOYER
Événementiel	La halle	50 600 € encaissés sur 4 dates, novembre 2025 → janvier 2026, soit 12 650 € la date. Programme annoncé : 40 dates de janvier 2026 à décembre 2027 — 600 000 € sur 24 mois	25 000	47 %
Tournage et location de décor	Halle et plateaux	101 696 € encaissés sur 7 mois, février → août 2026 — Bureau Pléiades pour Nike Running, Unfold, WMH Project, Ologram, 88 Production, DDC Movement	14 528	27 %

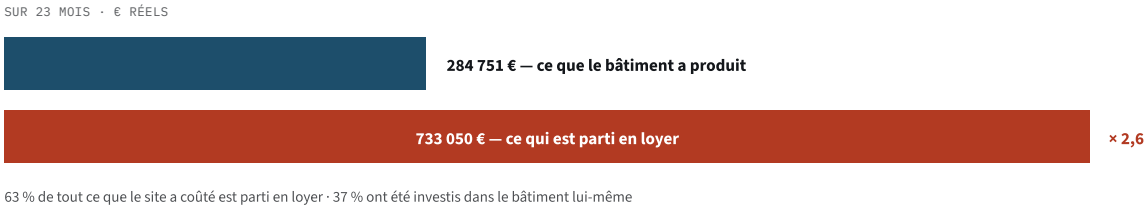
MODÈLE	SURFACE PORTEUSE	CE QUI L'ÉTABLIT	€/MOIS	% DU LOYER
Mise à disposition d'espaces	R+1, R+2	Digitalmundo : 98 665,45 € en 12 virements, soit 8 643 €/mois. Deux contrats signés à 500 € non honorés	9 643	18 %
Formation professionnelle	R+3, RDC	Activité propre d'Artiste Formation. **Ce n'est pas une recette du site : c'est l'outil de production qui justifie le bail** — voir l'encadré ci-dessous	outil	—
Entreposage — matériel, décors, costumes	Halle	Expressément prévu à l'article 3 des deux baux. **Jamais lancé** : sans autorisation, la halle ne peut recevoir ni exploitation ni public	non lancé	—
Les trois modèles déjà éprouvés en banque			**48 171**	**90 %**
Régime réel depuis le 14 janvier 2026		Tournage et mise à disposition seuls — l'événementiel a disparu des comptes	23 171	43 %

Loyer de référence : 27 800 € HT facturés sur le bail Artiste Formation + 25 662 € HT sur le bail de la halle = **53 462 € HT par mois**. Aucune ligne de ce tableau n'est une projection commerciale : les quatre premiers montants sont des encaissements constatés en banque, et les deux lignes vides sont annoncées comme non exploitées.

LA DÉMONSTRATION, EN UNE PHRASE

Aucun modèle pris seul ne paie ce bâtiment. L'événementiel en couvre 47 %, le tournage 27 %, la mise à disposition 18 %. C'est leur superposition qui atteint le loyer — et la ligne qui porte la moitié de l'édifice est précisément celle qui exige d'accueillir du public. La retirer ne coûte pas 47 % : elle fait tomber l'ensemble sous le seuil et emporte avec elle l'entreposage et la commercialisation des plateaux, qui supposent la même autorisation. **Le site n'est pas déficitaire par nature. Il est empêché.**

Ce que le loyer a fait à l'entreprise



Le loyer n'a pas été une charge parmi d'autres : il a absorbé deux fois et demie tout ce que le bâtiment a produit, sur toute la durée. C'est ce déséquilibre — et non le niveau facial du loyer — qui a rendu le pilotage de trésorerie impossible.

L'ACTIVITÉ, ELLE, EST RENTABLE

Sur la période février → juillet 2026, Artiste Formation a encaissé **749 010 €** et décaissé **821 554 €**, soit un résultat de trésorerie de **– 12 100 € par mois**. **Le même exercice, sans le loyer d'Ivry, ressort à + 11 700 € par mois.** Ce n'est pas l'entreprise qui ne tient pas : c'est le loyer d'un local dans lequel elle ne peut pas exercer ce pour quoi elle l'a pris.

Les provisions de charges de la halle

UNE PROVISION SUPPOSE UNE CHARGE

La halle est livrée « brute, avec des attentes pour les fluides et l'électricité ». Elle n'a **ni eau, ni électricité de puissance, ni chauffage raccordés** — au point que le bail écarte lui-même la remise du diagnostic de performance énergétique « les Locaux n'étant pas équipés de système de chauffage ». Il n'y a donc, sur ce périmètre, ni eau, ni électricité, ni chauffage à provisionner. Sur le bail Artiste Formation, la question est déjà tranchée par votre propre avoir du 3 février 2026 : **4,2 €/m²/an de taxe réelle contre 30 € appelés.** Nous demandons que les provisions des deux baux soient ramenées à leur objet, et que la régularisation suive l'article L145-40-2.

16 Ce que nous demandons

PARTIE II · TROIS POINTS, INDISSOCIABLES

Nous ne demandons ni remise, ni geste, ni faveur. Nous demandons que **la franchise déjà inscrite au bail soit appelée là où elle sert**, et que l'argent qu'elle libère aille dans le bâtiment plutôt que dans le loyer d'un bâtiment qu'on ne peut pas exploiter.

LE POINT DE DÉPART : L'ARTICLE 5 DU BAIL ARTISTE FORMATION

CLAUSE EXISTANTE, NON RENÉGOCIÉE

« Les parties ont expressément convenu d'une **franchise de loyer HT et HC de 9 mois**, la première échéance de loyer interviendra le 01 avril 2025 par suite d'une franchise de 3 mois pour la première année. **Un mois de franchise sera donné les 1er janvier de chaque année, de la quatrième année jusqu'à la neuvième année incluse.** »

	MOIS	VALEUR HT	CALENDRIER ACTUEL
Franchise consommée en 2025	3	63 150 €	Janvier à mars 2025
Franchise acquise, non consommée	6	126 300 €	Un mois chaque 1er janvier, de 2028 à 2033
Franchise convenue au bail	**9**	**189 450 €**	

Six mois de franchise sont acquis aux preneurs. Ils ne produiront leur effet qu'à partir du 1er janvier 2028, au rythme d'un mois par an jusqu'en 2033 — **c'est-à-dire au moment où l'immeuble sera autorisé et où la trésorerie n'en aura plus besoin.** Le besoin est aujourd'hui, et il est de financer les travaux qui lèvent l'interdiction.

1 Appeler les 9 mois de franchise maintenant

Les **6 mois acquis** sont anticipés : au lieu de courir de 2028 à 2033, ils s'imputent à compter de la première échéance suivant l'accord. Les **3 mois complémentaires** nécessaires au regard des délais d'instruction sont **gagés sur le dépôt de garantie de 63 150 €** que vous détenez déjà — dont le montant correspond très exactement à trois mois de loyer. Vous ne décaissez rien ; le dépôt est reconstitué à la reprise du loyer.

La franchise porte sur le **loyer seul**, conformément à la clause : charges, impôts et taxes restent dus — une fois ramenés à leur base réelle.

`9 mois × 21 050 € = 189 450 € HT sur le bail Artiste Formation · même mécanisme à convenir sur la halle`

2 Transformer la franchise en travaux, dans votre bâtiment

En contrepartie expresse, nous nous engageons à **engager les travaux de mise en conformité à concurrence du montant que représente la franchise**, sur pièces justificatives, dans le périmètre défini d'un commun accord avec le bureau d'études. Ces travaux vous reviennent par accession, comme les **258 182 €** de valeur nette déjà acquis à votre bâtiment.

Le montant de l'engagement est **plafonné à la valeur de la franchise** et ventilé poste par poste dans le protocole : nous ne prenons pas à notre charge la mise en conformité de l'immeuble, nous en finançons une part déterminée en échange d'une trésorerie qui, sinon, ne servirait à rien.

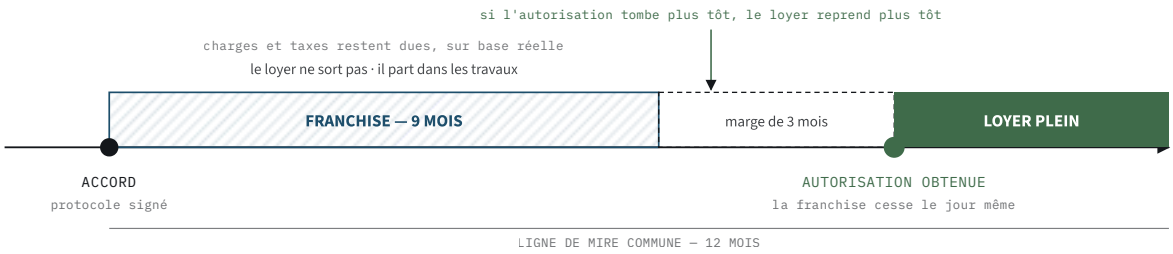
`Engagement plafonné · sur factures · ventilé au protocole · propriété du bailleur par accession`

3 Piloter ensemble les autorisations — 12 mois de ligne de mire

Un calendrier commun de **12 mois** pour obtenir l'ensemble des autorisations, avec des jalons datés : le recours contre l'opposition du 17 août, le métré contradictoire, l'étude d'isolement CO 6-10, le nouveau dépôt intégrant les 18 observations. Un point d'avancement écrit à échéance fixe entre nous.

La franchise suit l'empêchement. Elle court tant que l'autorisation n'est pas obtenue, dans la limite des 12 mois ; **dès l'obtention, le loyer plein reprend** et les mois de franchise non consommés retournent à leur calendrier d'origine. Plus le dossier avance vite, plus vite vous êtes repayé — nos deux intérêts pointent dans la même direction.

`Franchise révocable à l'obtention de l'autorisation · pilotage conjoint · jalons écrits`



Le mécanisme est réversible et borné : la franchise n'est pas une remise définitive, c'est un décalage indexé sur la durée de l'empêchement. Les mois non consommés retournent au calendrier du bail.

ET SUR LA HALLE

Le bail de la halle est éteint depuis le 30 juin 2026 et les lieux sont toujours occupés. Son propre article 2 règle la question : *« Au terme du Bail, si le locataire reste dans les lieux et que les deux parties sont silencieuses, le Bail est automatiquement requalifié en bail commercial. Sans accord entre les deux parties, **le loyer de ce bail commercial sera basé sur la valeur locative du bien**. »*

Nous préférons un accord au silence. Nous demandons donc **un nouveau bail sur la halle**, dont le loyer soit établi sur la valeur locative d'un local d'activité brut, non raccordé et non autorisé — et auquel le même mécanisme de franchise s'applique pendant la période d'empêchement.

17 À défaut d'accord

PARTIE II · DIT UNE FOIS, SANS DÉVELOPPEMENT

Nous voulons rester. Nous avons investi 436 644 € dans ces murs, dont 258 182 € vous reviennent déjà par accession, et nous proposons d'en engager davantage. Mais nous devons dire clairement ce qui se passe si aucun accord n'est trouvé.

Une entreprise ne peut pas supporter durablement le loyer d'un local dans lequel elle ne peut pas exercer l'activité pour laquelle elle l'a pris et loué. La destination inscrite à l'article 3 des deux baux énumère l'accueil de public ; il est administrativement interdit depuis le 14 janvier 2026. La formation elle-même, activité principale d'Artiste Formation, ne peut s'y tenir sans risquer une remise en cause, cinq des dix observations de bâti de l'avis du 29 juin visant le R+3. **Que les locaux aient été loués bruts ne change rien à cette question : la livraison brute est un état des lieux, l'interdiction d'exploiter est une privation de jouissance.**

LA SEULE ALTERNATIVE

À défaut d'accord, nous serons contraints d'organiser notre sortie sur le fondement du défaut de jouissance des lieux loués. Nous ne le souhaitons pas : cette issue est mauvaise pour tout le monde — elle vous laisse un bâtiment interdit d'exploitation, sans preneur et sans le financement des travaux qui le débloquent, et elle nous coûte l'outil que nous avons construit. **Le maintien en l'état, lui, ne mène qu'à un seul endroit : la défaillance de l'entreprise, et donc l'arrêt des paiements.** Nous préférons l'accord, et nous le préférons vite.

CE QUE NOUS METTONS SUR LA TABLE, RÉSUMÉ

Rester · financer des travaux de mise en conformité à concurrence de la franchise, dans votre bâtiment et à votre propriété · piloter le dossier de sécurité avec vous sur 12 mois · une comptabilité de site ouverte ligne par ligne. En face : que la franchise déjà convenue au bail soit appelée maintenant, que les provisions soient ramenées à leur objet, et que la halle reçoive un titre à sa valeur locative réelle.
